



Ponte de Sor

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana e Definição da Operação de Reabilitação Urbana da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor

RELATÓRIO 2.
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE
REABILITAÇÃO URBANA
Versão final

PR-03752 | setembro 2018

PontedeSor

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana e Definição da Operação de Reabilitação Urbana da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor

Relatório 2. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Este documento corresponde à versão final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor, tendo sido desenvolvido de acordo com o exigido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-03752 | setembro 2018

ÍNDICE

1. Introdução	7
1.1. Enquadramento do trabalho	7
1.2. Estrutura do documento	7
2. Enquadramento territorial	9
2.1. Breve enquadramento regional e local	9
2.2. ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor	15
3. Enquadramento nos planos municipais de ordenamento do território	18
3.1. Revisão do PDM e Condicionantes	18
3.2. Planos de Pormenor	21
4. Caracterização e diagnóstico	23
4.1. Demografia e socio-economia	23
4.2. Ambiente urbano	26
4.3. Síntese conclusiva	42
5. Estratégia de Reabilitação Urbana	44
5.1. Objetivos estratégicos e visão de futuro	44
5.2. Eixos de intervenção	47
5.3. Modelo territorial	51
6. Operação de reabilitação urbana	56
6.1. Tipo de ORU	56
6.2. Prazo de execução	57
6.3. Projetos estruturantes e ações prioritárias	57
6.4. Cronograma de execução	88
6.5. Programa de investimento e de financiamento	90
6.6. Modelo de gestão e execução	99
6.7. Quadro de apoios e incentivos	101

Anexos

Anexo 1 | Planta de delimitação das ações prioritárias

Anexo 2 | Planta de delimitação da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor – Base topográfica

Anexo 3 | Planta de delimitação da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor – Ortofotomapa

Índice de figuras

Figura 1. Enquadramento regional do concelho de Ponte de Sor	9
Figura 2. Freguesias do concelho de Ponte de Sor	10
Figura 3. Principais aglomerados urbanos do concelho.....	11
Figura 4. Acessibilidades de Ponte de Sor.....	12
Figura 5. Enquadramento da futura ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor.....	14
Figura 6. Limites da ARU proposta sobre base cartográfica.	16
Figura 7. Limites da ARU proposta sobre ortofotograma.....	17
Figura 8. Condicionantes legais na ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor	20
Figura 9. Planos de Pormenor existentes na cidade de Ponte de Sor.....	22
Figura 10. ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor - subsecções estatísticas, 2011 ..	23
Figura 11. Tecido edificado na ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor	27
Figura 12. Data de construção dos edifícios.....	28
Figura 13. Usos predominantes dos edifícios da ARU da Zona Norte	29
Figura 14. Usos do edificado da ARU da Zona Norte.....	30
Figura 15. Diferentes estados de conservação do edificado da ARU da Zona Norte	31
Figura 16. Distribuição do estado de conservação do edificado da ARU da Zona Norte.....	32
Figura 17. Estados de conservação do edificado da ARU da Zona Norte	32
Figura 18. Distribuição do número de pisos do edificado da ARU da Zona Norte	33
Figura 19. Número de pisos do edificado da ARU da Zona Norte	34
Figura 20. Equipamentos de utilização coletiva e outros usos relevantes da ARU e envolvente	35
Figura 21. Estação CP de Ponte de Sor, Recinto das Feiras, Estaleiro da CMPS e Complexo Industrial da Delphi.....	36
Figura 22. Escola Secundária de Ponte de Sor, Jardim da Rua Doutor Manuel José Fernandes e Pavilhão Gimnodesportivo.....	37
Figura 23. Centro de Artes e Cultura de Ponte de Sor e Jardim-Escola João de Deus	38
Figura 24. Largo da Estação da CP e zona ribeirinha da ribeira de Longomel	39
Figura 25. Avenida da Liberdade, Rua General Humberto Delgado, Avenida Marginal e via da malha do núcleo central misto	41
Figura 26. Eixos estratégicos e visão de futuro para a ARU da Zona Norte.....	48
Figura 27. Modelo territorial.	55
Figura 28. Mapeamento das ações.....	59
Figura 29. Arquitetura operacional do Portugal 2020.....	94

Índice de tabelas

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.	24
Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.	24
Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011.	25
Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011.	25
Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011.	26
Tabela 6. Tipologias dos edifícios.	28
Tabela 7. Evolução do número de edifícios clássicos, em 2001 e 2011.	28
Tabela 8. Projetos estruturantes e ações prioritárias.	60
Tabela 9. Cronograma de execução	89
Tabela 10. Categorias de intervenção e custos médios de investimento.....	91
Tabela 11. Cronograma indicativo de investimentos	92
Tabela 12. Potenciais fontes de financiamento, por ação	98

Lista de acrónimos

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CMPS – Câmara Municipal de Ponte de Sor

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre os Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transações de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto sobre os Rendimentos Coletivos

IRS – Imposto sobre os Rendimentos Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

NUT – Nomenclatura de Unidade Territorial

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PP – Plano de Pormenor

RCM – Resolução de Conselho de Ministros

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

SPI – Sociedade Portuguesa de Inovação

1. Introdução

1.1. Enquadramento do trabalho

Nos anos mais recentes, o Município de Ponte de Sor tem vindo a promover a implementação de uma estratégia de reabilitação urbana no concelho, com destaque para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ponte de Sor, focada no seu centro tradicional, aprovada em 2017¹, para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) correspondente, e também para o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), instrumento estratégico que fundamenta e enquadra o conjunto de intervenções a candidatar a financiamento comunitário no âmbito do Portugal 2020, nos domínios da mobilidade urbana sustentável, regeneração urbana e comunidades desfavorecidas.

O presente trabalho dá continuidade ao esforço do Município em munir-se dos devidos documentos estratégicos de suporte à intervenção no domínio da reabilitação urbana, encontrando-se, neste caso, centrado na Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor. O presente documento (Relatório 2) enquadra-se na segunda e última fase do desenvolvimento do trabalho, seguindo-se à delimitação da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor, apresentada no Relatório 1. Corresponde ao PERU desenvolvido para esta ARU, ou seja, ao instrumento próprio previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)², que define as condições base que suportam a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza sistemática³, a implementar na ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor. O PERU foi elaborado, no respeito pelo disposto no RJRU, integrando todos os conteúdos aí definidos.

1.2. Estrutura do documento

O presente documento desenvolve os conteúdos legais estabelecidos no RJRU para o PERU. Para além do presente capítulo introdutório, estrutura-se em cinco outros capítulos:

- : Enquadramento territorial – apresenta a contextualização do concelho de Ponte de Sor na região em que se insere, bem como da cidade de Ponte de Sor e da ARU da Zona Norte;

¹ Aviso n.º 4067/2017, publicado no Diário da República n.º 75/2017, Série II de 17 de abril.

² O RJRU é estabelecido no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

³ Nos termos do RJRU, uma ORU sistemática contempla a requalificação e revitalização do tecido urbano: edificado, infraestruturas, equipamentos, espaço público e espaços verdes, atividades económicas; já a ORU simples, incide somente sobre a reabilitação do edificado.

- : Enquadramento nos planos municipais de ordenamento do território – inclui um enquadramento da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor na Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) e condicionantes e no Plano de Pormenor (PP) que com esta se articula;
- : Caracterização e Diagnóstico da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor – aborda as dinâmicas demográficas e socioeconómicas da ARU e, ainda, a sua caracterização urbanística e especificidades do ambiente urbano. Este diagnóstico é sintetizado numa análise de pontos fortes e fracos;
- : Estratégia de Reabilitação Urbana – define a estratégia de regeneração urbana a prosseguir, através da explicitação da Visão de Futuro para este território e da identificação dos eixos estratégicos. Apresenta, ainda, um esquema territorial e as principais orientações estratégicas de base territorial;
- : Operação de Reabilitação Urbana – identifica o tipo e prazo de execução da ORU, assim como os projetos estruturantes e ações prioritárias que a operacionalizam. Estabelece o cronograma das operações, o programa de investimento e financiamento e o modelo de gestão e execução. Descreve, ainda, o quadro de incentivos e benefícios fiscais e estímulos à reabilitação urbana, associados à delimitação da ARU.

2. Enquadramento territorial

2.1. Breve enquadramento regional e local

Situado na região do Alentejo, sub-região do Alto Alentejo (NUT III), num território de charneira entre o Alentejo e o Médio Tejo, o concelho de Ponte de Sor possui uma superfície de 839,2 km² e uma população de 16.722 habitantes (INE, 2011), constituindo hoje, na região, um elemento polarizador pela dinâmica industrial e relação com o Vale do Tejo.

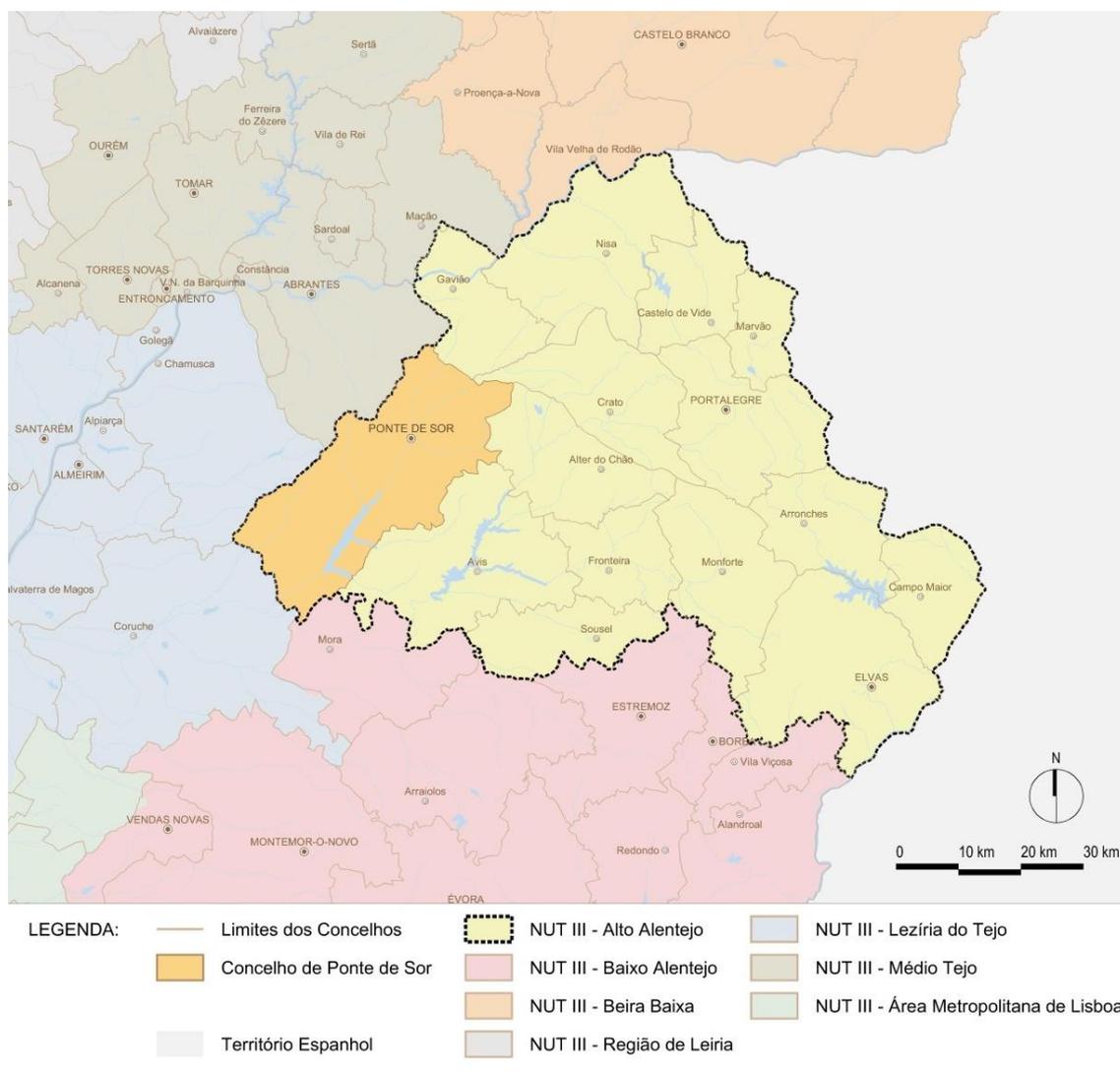


Figura 1. Enquadramento regional do concelho de Ponte de Sor
Fonte: SPI

O concelho de Ponte de Sor é atualmente constituído por 5 freguesias⁴ (Figura 2). As freguesias de Foros de Arrão, Galveias, Longomel e Montargil formam um território com características rurais, em torno do principal núcleo urbano, a união das freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor.

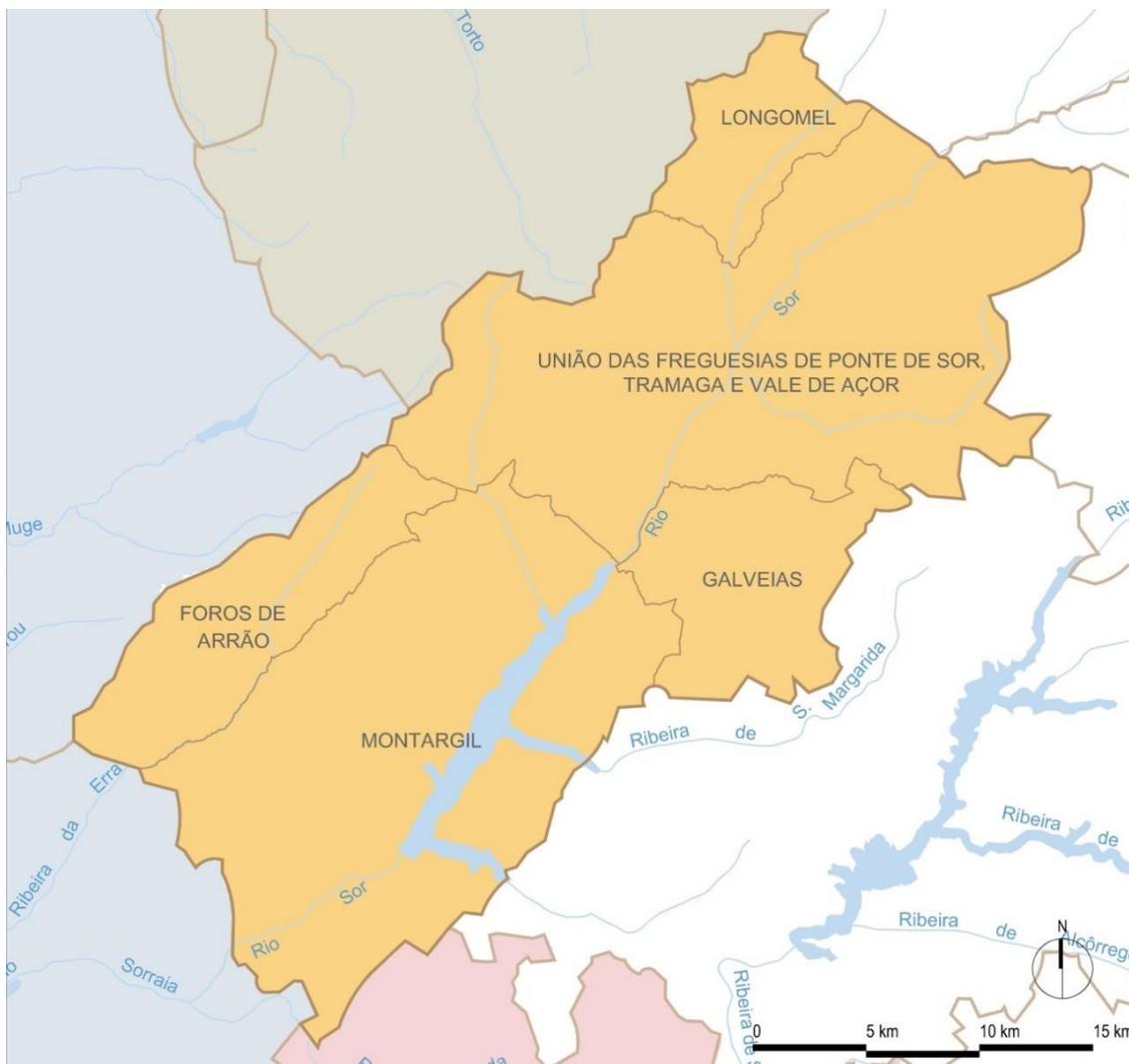


Figura 2. Freguesias do concelho de Ponte de Sor
Fonte: SPI

Em termos de hierarquia urbana, a sede concelhia é considerada um aglomerado de nível I, dada a sua importância administrativa e a sua função polarizadora do território municipal. No nível II encontram-se os aglomerados de Montargil e Galveias, que se destacam, o primeiro pela sua proximidade à barragem de Montargil e o segundo pela sua importância histórica. No nível III, destacam-se Vale do Açor, Tramaga, Foros de Arrão e Longomel, que são aglomerados de menor dimensão, mas que possuem escala e funções passíveis de gerar dinâmicas relevantes no território.

⁴ Existiam 7 freguesias antes da reorganização administrativa imposta pela Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro.

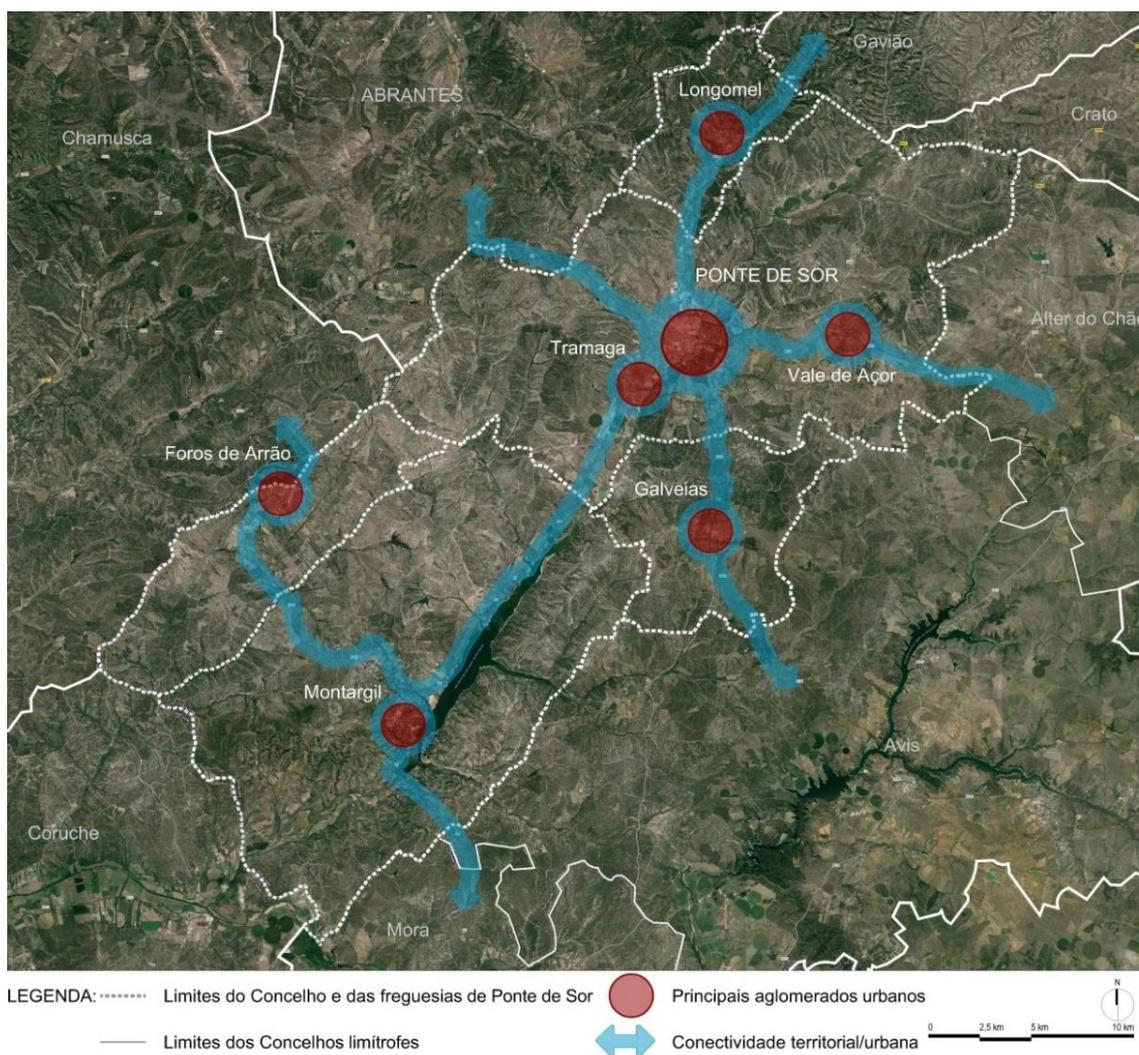


Figura 3. Principais aglomerados urbanos do concelho
Fonte: SPI

Ponte de Sor localiza-se, aproximadamente, no epicentro geográfico entre Santarém (76 km) e Portalegre (62 km), posição geoestratégica que, associada ao seu tecido produtivo, faz deste território um elemento importante para a consolidação do corredor Lisboa – Ponte de Sor – Alter do Chão – Portalegre – Mérida/Cáceres. Esta proximidade relativa a Lisboa e ao Vale do Tejo está consagrada na inserção de Ponte de Sor no Arco Metropolitano de Lisboa (sistema interativo e interdependente relativamente a instituições, pessoas, empresas e lugares), que corresponde a um dos motores essenciais do crescimento, da modernização e da internacionalização do país. A cidade é classificada pelo Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Alentejo como um Centro Urbano Estruturante de segundo nível, estabelecendo fortes relações com Mora, Gavião e Abrantes.

No plano das acessibilidades (Figura 4), o concelho de Ponte de Sor encontra-se num cruzamento com alguma relevância da rede viária nacional, nomeadamente entre a N2 (Chaves – Faro), a N244 (Sertã – Avis) e a N119 (troço Ponte de Sor – Alter do Chão), sistema fundamental

na estruturação do sistema regional e na hierarquização da rede local. Esta rede permite ligações rápidas a Lisboa, a norte, pela A23 e através da A1, e, a sul, pela A6, através da ponte de Vila Franca e da ponte Vasco da Gama, beneficiando de uma proximidade relativa às infraestruturas aeroportuárias e marítimas presentes.

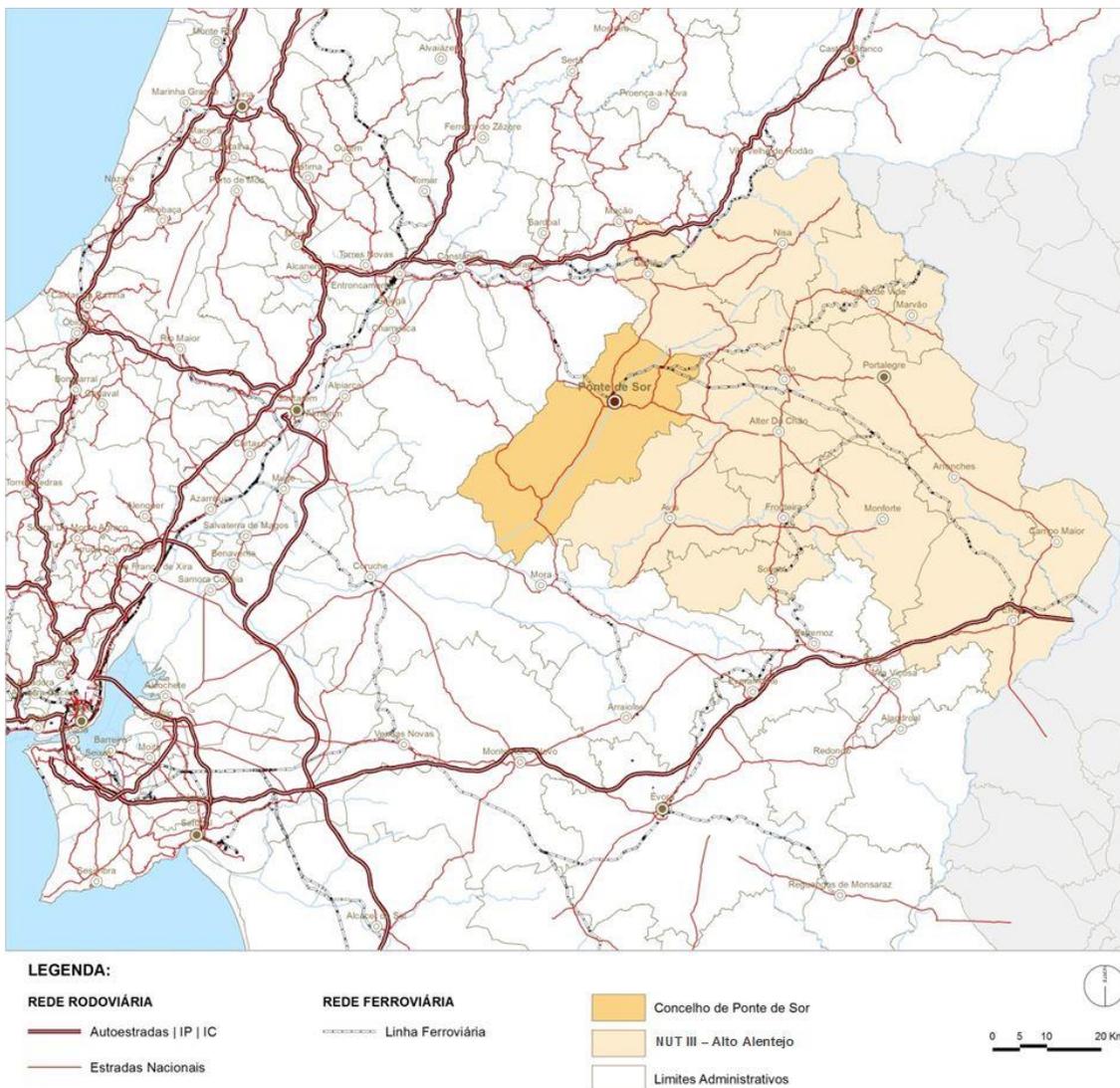


Figura 4. Acessibilidades de Ponte de Sor

Fonte: SPI

A união das freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor, constituída em 2013, possui, segundo os últimos censos do INE (2011), 11.198 habitantes, abrangendo cerca de 2/3 da

população do concelho (16.722 habitantes). A cidade de Ponte de Sor, sede de concelho e de freguesia, possui 7.752 habitantes⁵ e engloba um parque edificado composto por 2.939 edifícios.

A área objeto de estudo corresponde à expansão norte da cidade, verificada na primeira metade do século XX, que ligou o centro tradicional à estação de caminho-de-ferro da Linha do Leste (1863), segundo uma malha urbana reticulada, vertebrada pelo eixo estabelecido pela avenida da Liberdade e pela EN 244.

Neste território, de vocação urbano-industrial, instalaram-se várias indústrias e armazéns, combinados com habitação unifamiliar, nem sempre de uma forma harmoniosa. Merece destaque a Delphi, uma fábrica destinada à produção de componentes para veículos automóveis, implantada numa parcela com cerca de 3,5 hectares, que aqui funcionou durante quase 3 décadas até ao seu encerramento, em 2009, e que chegou a integrar mais de 500 trabalhadores, constituindo-se como o principal motor económico e a maior entidade empregadora no concelho. As antigas instalações da Delphi, atualmente devolutas, não são um caso singular neste local, já que aqui se encontra um conjunto variado de antigas instalações fabris e de armazenagem – como a antiga fábrica de transformação de pimentão –, que no último quartel do século XX foram progressivamente encerrando e que hoje permanecem devolutas. A constituição de uma nova zona industrial na proximidade, com quase 70 hectares, destinada à média e grande indústria, reduziu a capacidade de atração desta área.

Pela sua génese e pelas razões invocadas, é um território sujeito a um processo de declínio funcional que enfrenta problemas significativos de degradação e de obsolescência. Esta realidade é evidenciada pela expressão significativa dos fenómenos de abandono e de degradação, mas também por estarmos perante um território com relevância na estruturação da cidade e que reúne um conjunto de potencialidades que justificam a definição prioritária de uma estratégia de regeneração urbana. Esta estratégia deverá encarar o desafio de lançar as bases do processo de transformação deste território, tendo por base um novo modelo de espaço público e novas condições urbanísticas que originem espaços multifuncionais mais qualificados e aptos a albergar novas funções, potenciadores de novas dinâmicas económicas e sociais.

⁵ De acordo com o recenseamento da população e habitação de 2011, INE.

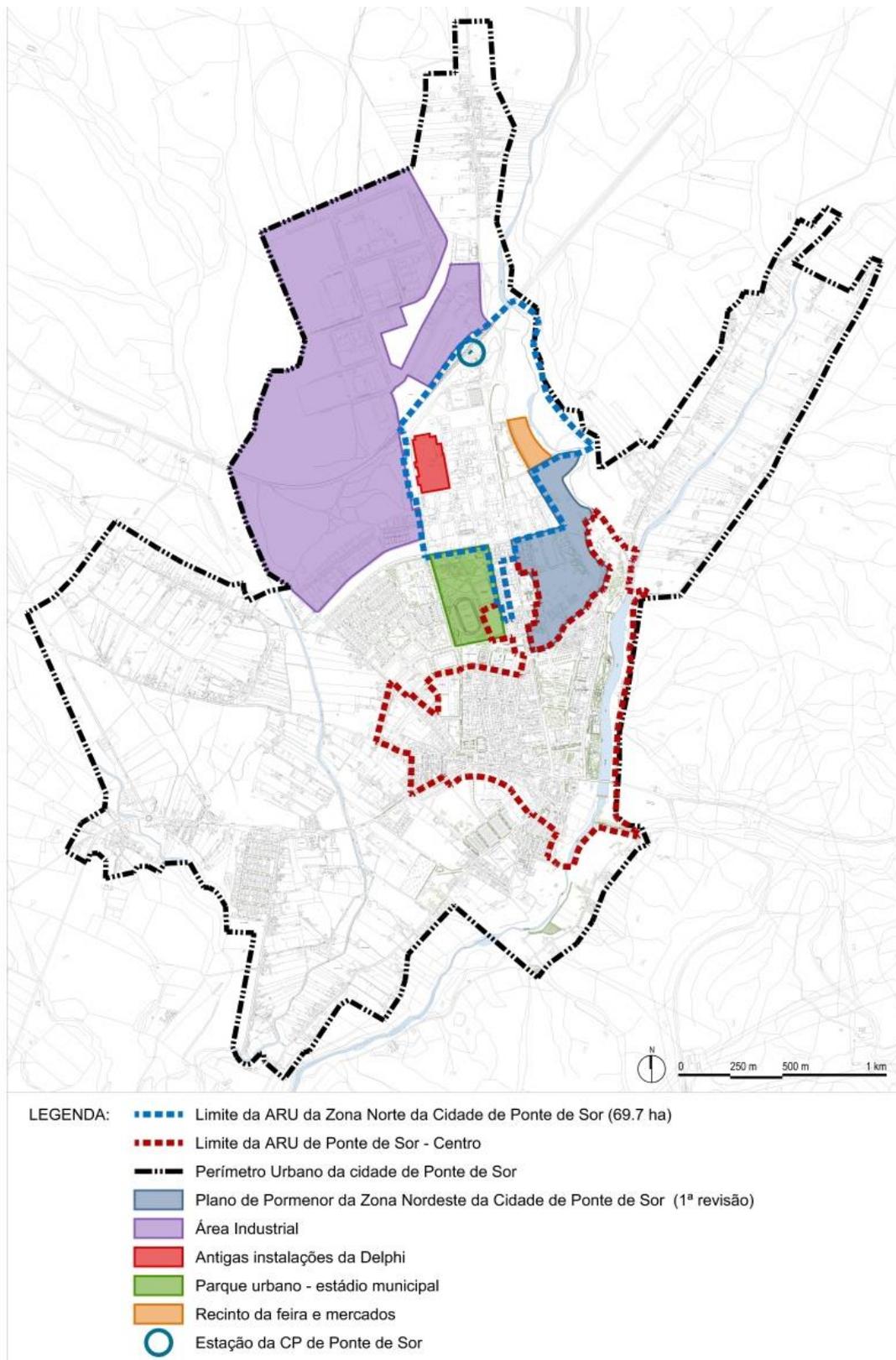


Figura 5. Enquadramento da ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor
Fonte: SPI

2.2. ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor

A proposta de delimitação da ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor foi apresentada na fase antecedente. A delimitação da ARU assentou numa abordagem integrada do território em estudo, que visava criar as condições de viabilidade a uma intervenção de reabilitação urbana abrangente, passível de aprofundar e consolidar as relações funcionais e físicas de todo o território urbano. O equilíbrio compositivo na formalização desta ARU visava assegurar que a operação de reabilitação urbana a realizar produzirá efeitos tanto ao nível da qualificação urbanística, ambiental, e patrimonial deste território e da sua envolvente, como também ao nível do estímulo ao seu desenvolvimento económico e coesão social. Deste modo, a delimitação formal da ARU pretende assegurar a afirmação deste território e uma maior integração com o centro urbano da cidade de Ponte de Sor, a sul, reforçando as relações físicas e as lógicas de complementaridade funcional entre ambos e com a restante cidade.

A ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor corresponde a uma superfície de cerca de 70 hectares, integralmente inserida no perímetro urbano definido na Revisão do PDM. Com uma configuração irregular e alongada, estruturada pela Avenida da Liberdade (antiga EN244), a ARU é uma área que apresenta uma marcada mescla funcional (habitacional, industrial, logística, comercial). Inclui importantes equipamentos ou infraestruturas, como a estação de caminho-de-ferro e o recinto de mercados e feiras, unidades industriais, algumas de grande dimensão e devolutas (e.g. antigas instalações da Delphi) e, ainda, a envolvente da ribeira de Longomel, um espaço natural com forte potencial de beneficiação. De acrescentar ainda que a ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor é contigua à ARU de Ponte de Sor, que abarca o centro da cidade.

Os limites propostos para a ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor são definidos de acordo com o ilustrado pelas figuras seguintes.

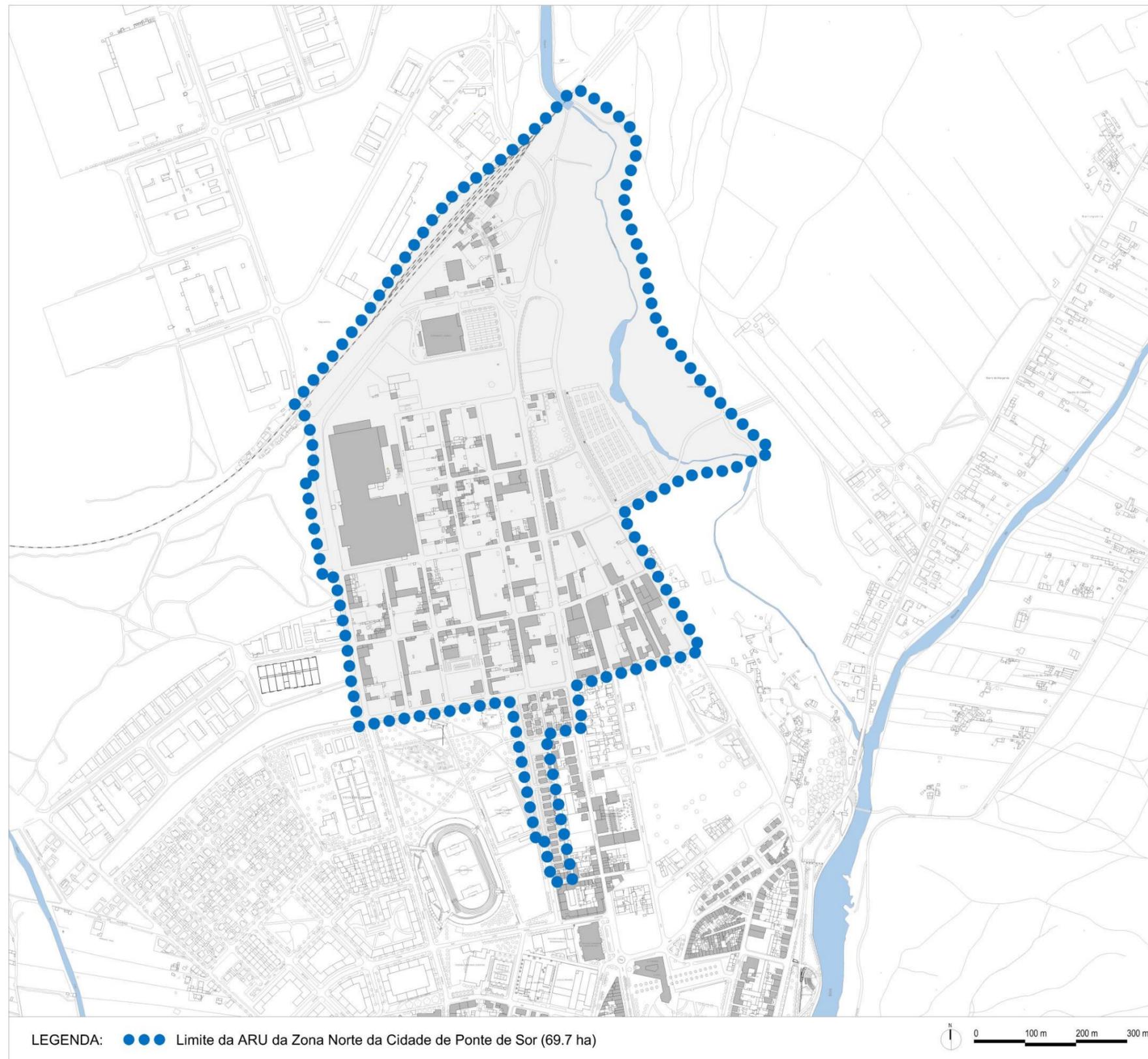


Figura 6. Limites da ARU proposta sobre base cartográfica.
Fonte: SPI



LEGENDA: ●●● Limite da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor (69.7 ha)



Figura 7. Limites da ARU proposta sobre ortofotomapa.
Fonte: SPI

3. Enquadramento nos planos municipais de ordenamento do território

3.1. Revisão do PDM e Condicionantes

A Revisão do PDM de Ponte de Sor foi aprovada por Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 160/2004, de 8 de novembro. A Revisão do PDM permitiu a atualização deste importante Instrumento de Gestão do Território (IGT) municipal, estabelecendo, deste modo, as linhas estratégicas para a atuação do Município nos anos subsequentes.

A Revisão do PDM apresenta as seguintes linhas estratégicas de desenvolvimento:

- : Qualificação da base económica local e reforço da integração regional;
- : Desenvolvimento da função urbano-residencial como fator de afirmação de Ponte de Sor;
- : Promoção externa apoiada no património arquitetónico e paisagístico e na animação cultural e desportiva.

De entre os objetivos propostos na Revisão do PDM destacam-se, pela maior relação com o território da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor, os seguintes:

- : Racionalizar e programar o crescimento urbano e requalificar a estrutura funcional;
- : Salvar e ordenar a rede de proteção e valorização ambiental e a estrutura verde urbana;
- : Melhorar os níveis de cobertura por parte das principais infraestruturas urbanas;
- : Preservar, recuperar e proteger o património cultural.

Na proposta de ordenamento ditada pela revisão do PDM de Ponte de Sor, a área de intervenção apresenta o seguinte conjunto de categorias de espaços: Espaços Urbanos, nas subcategorias de consolidados, preenchimento, a reestruturar e oficinais; e Espaços de Urbanização Programada, nas subcategorias de expansão de média densidade, de equipamento e turístico. Pelas características e objetivos deste trabalho, destacam-se, em particular os Espaços Urbanos a reestruturar que se localizam ao longo da avenida da Liberdade. Estes correspondem a áreas cuja ocupação atual é desqualificada ou desadequada à estrutura urbana em que se inserem ou que comprometem o futuro ordenamento e qualificação do espaço urbano, e nesse sentido carecem de uma intervenção distinta das demais (artigo 21.º do Regulamento do PDM de Ponte de Sor).

A área de intervenção integra, igualmente, uma parte significativa da UOPG 2 da “Margem direita da ribeira de Longomel”. Ao incluir diversas categorias de espaço urbano e de urbanização programada, o seu ordenamento deverá assegurar a articulação com espaço urbano contíguo, a integração e proteção a valores naturais e a articulação com importantes vias de comunicação.

A ocupação do território está condicionada por um conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo, em diversos domínios, como o património – natural e cultural –, infraestruturas básicas e equipamentos. Estas condicionantes visam a conservação da natureza e a salvaguarda dos valores e recursos naturais e culturais e/ou proteção de investimentos públicos de natureza variada (Figura 8).

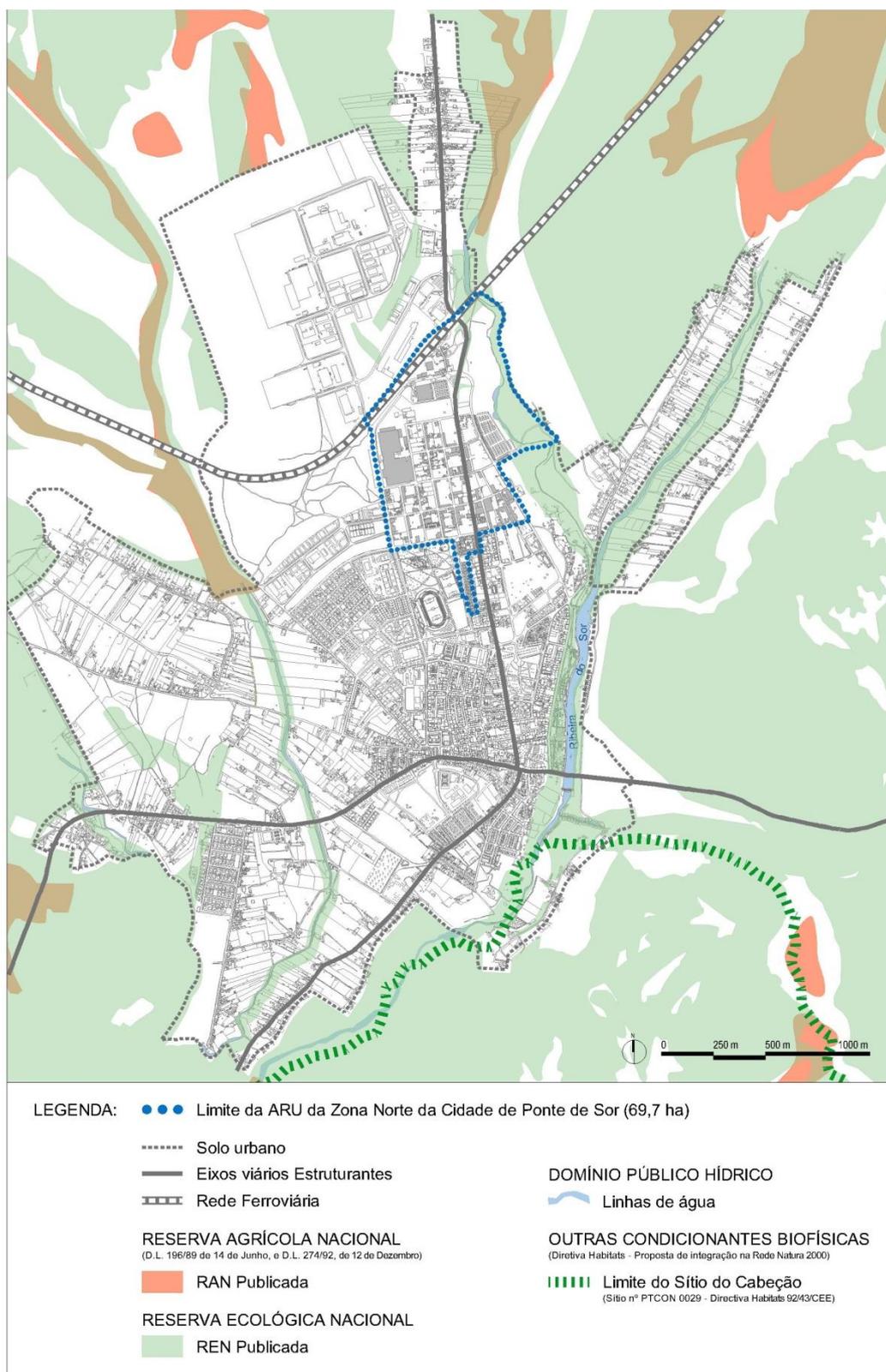


Figura 8. Condicionantes legais na ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor

Fonte: SPI, 2018

Segundo a Planta de Condicionantes da Revisão do PDM, para além das servidões administrativas associadas às infraestruturas urbanas e à rede rodoviária e ferroviária, impendem sobre a ARU as seguintes condicionantes legais:

- : Reserva Ecológica Nacional (REN) – abrange as margens da ribeira de Longomel e tem como principal função a preservação dos recursos naturais e culturais, o estabelecimento de continuidades ecológicas e a qualidade de vida das populações, numa perspetiva de desenvolvimento autossustentado e equilibrado e de preservação do conjunto de ecossistemas a proteger. O regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN) é o estabelecido no Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 63-B/2008, de 21 de outubro, e Portaria n.º 1356/2008, de 28 de novembro, que estabelece as condições para a viabilização dos usos e ações compatíveis com os objetivos da REN.
- : Domínio Hídrico – Abrange o leito do curso de água e uma faixa de 10 metros para cada lado das margens da ribeira de Longomel, sendo a ocupação e utilização desta área condicionada. A constituição de servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao Domínio Hídrico segue o regime previsto na Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro e no DL n.º 226-A/2007, de 31 de maio.

Importa ainda salientar que volvidos 14 anos da sua publicação, o Município de Ponte de Sor se encontra ciente da necessidade de revisão deste Instrumento de Gestão Territorial, tendo iniciado o processo de Revisão do PDM, o qual se encontra em fase de concurso público.

3.2. Planos de Pormenor

A cidade de Ponte de Sor possui, atualmente três PP em vigor (Figura 9), designadamente:

- : PP da Tapada do Telheiro;
- : PP da Margem Direita da Ribeira de Sor;
- : PP da Zona Nordeste da Cidade de Ponte de Sor.

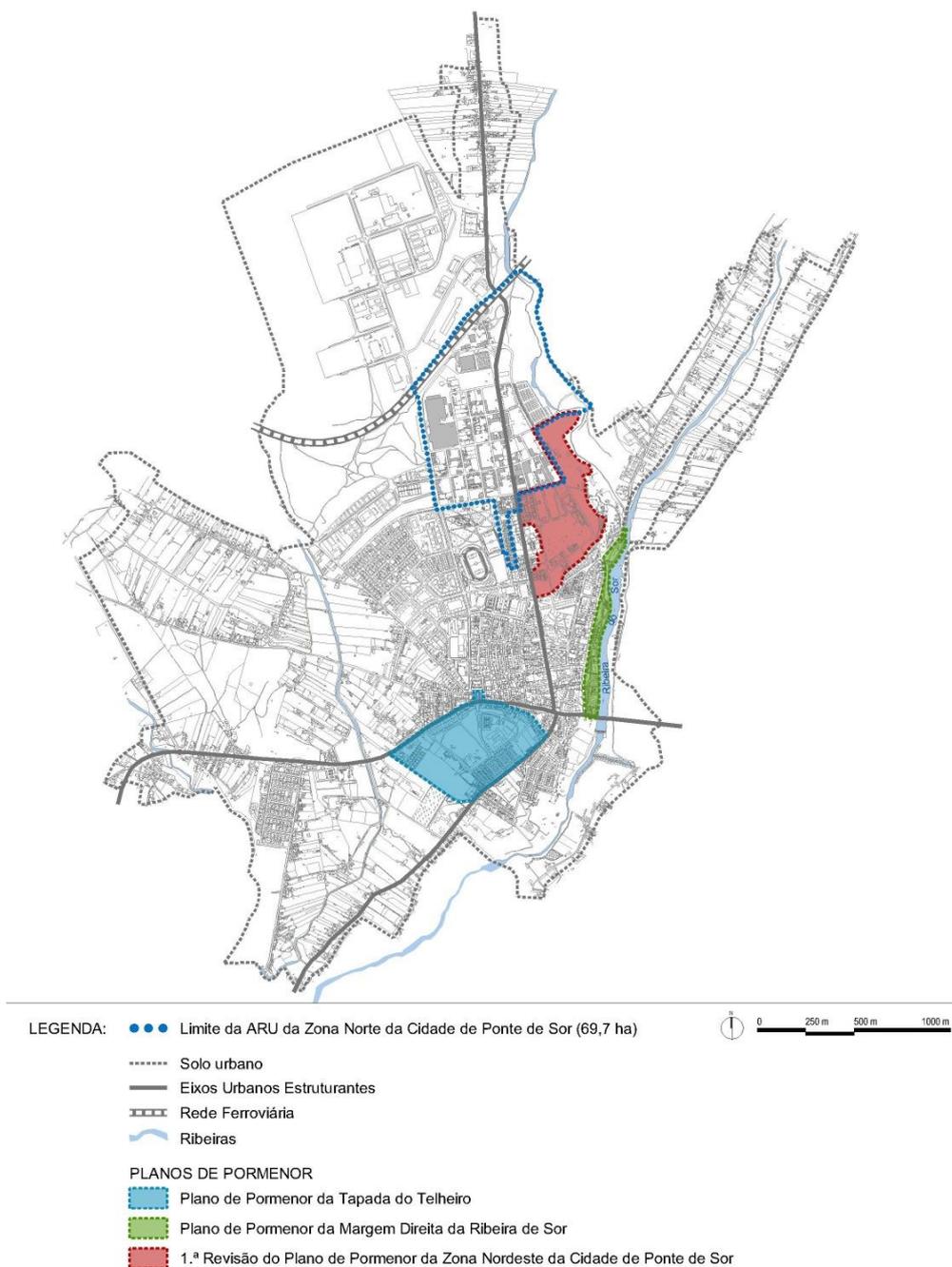


Figura 9. Planos de Pormenor existentes na cidade de Ponte de Sor
Fonte: SPI, 2018

O PP da Zona Nordeste da Cidade de Ponte de Sor, o único com relação direta com a ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor. Este PP, cuja revisão foi aprovada em 2013, abrange uma área de 21,5 hectares, central em relação à cidade. Engloba áreas urbanas, duma primeira coroa de expansão da cidade, que carecem de consolidação e confina, a nascente, com a galeria ripícola da Ribeira de Longomel e, a norte, com a ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor.

4. Caracterização e diagnóstico

4.1. Demografia e socio-economia

A caracterização demográfica e socioeconómica da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor tem como fonte estatística principal os dados do último Recenseamento Geral da População e da Habitação (Censos 2011), do Instituto Nacional de Estatística (INE), desagregados por subsecção estatística, sendo realizado, sempre que necessário, o seu enquadramento no concelho.

Os dados gerais, seguidamente apresentados, correspondem à aproximação possível à área de intervenção da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor, abrangendo um total de 28 subsecções estatísticas, integradas no lugar estatístico de Ponte de Sor.

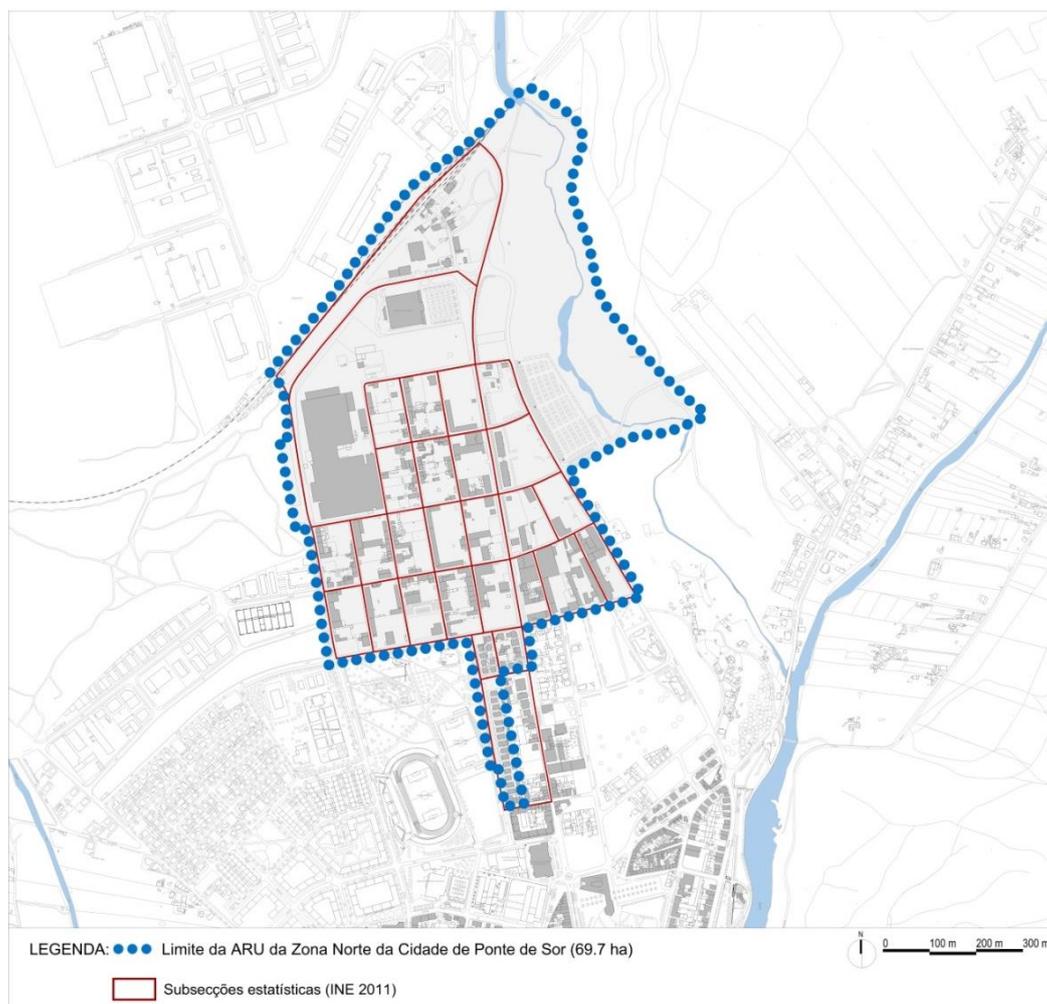


Figura 10. ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor - subsecções estatísticas, 2011
Fonte: SPI

A subsecção estatística que abrange a ribeira de Longomel e a sua envolvente não foi incluída nesta análise por não abranger informação estatística relevante para a ARU. Já a subsecção com uma localização mais a sul incluí uma área excedente que não integra a área definida para a ARU. Uma vez que esta área excedente é minoritária em termos de edificado e, por conseguinte, de população, optou-se pela consideração desta subsecção estatística na análise, não sendo a sua influência muito significativa para as tendências identificadas.

À data dos Censos de 2011, o território da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor contava com um total de 320 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional baixa, de apenas cerca de 5 hab./ha. Englobava, em 2011, um conjunto de 142 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (86,6% dos edifícios são exclusivamente residenciais) e um total de 177 alojamentos, dos quais 23,2% se encontravam vagos (Tabela 1).

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Área	Superfície (ha)	Habitantes (N.º)	Densidade pop. (hab/ha)	Edifícios (N.º)	Edifícios Exclusivamente Residenciais (N.º)	Alojamentos (N.º)	Alojamentos vagos (%)
ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor	69,7	320	4,6	142	123	177	23,2

O concelho de Ponte de Sor possuía, em 2011, um efetivo populacional de 16.722 habitantes, valor que traduzia um decréscimo de 7,2% face a 2001. Em 2011, a população residente na ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor cifrava-se num total de 320 pessoas, refletindo uma trajetória de redução da sua massa demográfica ainda mais acentuada (-33,2% face a 2001) (Tabela 2).

Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 e 2011

Unidade territorial	População residente 2001	População residente 2011	Variação populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho	18.031	16.722	-7,2%
ARU	479	320	-33,2%

A ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor apresenta uma estrutura envelhecida, mostrando fundamentalmente que esta zona da cidade não conseguiu fixar os grupos etários mais jovens. Em 2011, a população idosa residente no território abrangido pela ARU correspondia

a 21,3%, enquanto a população jovem apresentava proporções de 10% na faixa etária dos 0 aos 14 anos e 15% no grupo dos 15 aos 24 anos. Em 2011, o índice de envelhecimento na ARU era de 219, um valor superior ao verificado no concelho (201) (Tabela 3).

Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	0 -14 anos		15 - 24 anos		25 - 64 anos		Mais de 65 anos		Índice de envelhecimento
	N.º	(%)	N.º	(%)	N.º	(%)	N.º	(%)	
Concelho	2.113	12,6	1.713	10,2	8.650	51,7	4.246	25,4	201
ARU	31	9,7	49	15,3	172	53,8	68	21,3	219

O nível de escolarização da população residente na ARU é semelhante ao do conjunto da população do concelho (Tabela 4). Cerca de 27% dos habitantes na ARU apenas completou o 1º ciclo do ensino básico, 15,3% da população completou o 2º ciclo e 15,3% concluiu o 3º ciclo. Em relação ao ensino secundário, verifica-se que 15,9% da população residente na ARU completou este nível de ensino, enquanto no concelho esse valor é de 12%. No que se refere ao ensino superior, a percentagem de população residente na ARU que se possui este nível de escolaridade é duas vezes superior à percentagem verificada no concelho (respetivamente 14,4% e 6,5%).

Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011⁶.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Pop. residente (Nº)	Não sabe ler / escrever (%)	E.B. 1ºciclo (%)	E.B. 2ºciclo (%)	E.B. 3ºciclo (%)	Ensino Secund. (%)	Ensino pós-secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho	16.722	11,2	29,2	13,4	14,3	11,7	0,5	6,5
ARU	320	4,4	26,6	15,3	15,3	15,9	1,3	14,4

No que diz respeito aos números do emprego verificados em 2011, constata-se que, nessa data, 72,7% da população ativa da ARU estava empregada, maioritariamente no setor terciário (78,4%

⁶ A tabela apenas considera a população residente com níveis de ensino completos, pelo que o somatório das várias categorias não totaliza 100%.

da população empregada). O setor secundário empregava 14,4% da população empregada residente na ARU e o primário apenas 7,2% (Tabela 5). Destaca-se que 78% da população residente empregada trabalha no concelho de Ponte de Sor.

Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	População ativa		População empregada		Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Concelho	7.409	5.859	79,1	773	13,2	1.221	20,8	3.865	66,0	
ARU	172	125	72,7	9	7,2	18	14,4	98	78,4	

O setor secundário destaca-se pela sua importância na atividade económica do concelho, apesar de não ser o principal empregador. Assim, o número reduzido de empresas associadas a este setor de atividade, cerca de 12% do total das empresas existentes, contribui com 43% do volume de negócios gerados no concelho, o que representa um valor superior à média nacional. Este setor tem vindo a tornar-se um importante motor económico do concelho, que se especializou na indústria da cortiça, com uma empresa localizada junto à extremidade norte da ARU (Corticeira Amorim), e nos diferentes setores associados à aeronáutica, com o desenvolvimento do Complexo do Aeródromo Municipal de Ponte de Sor.

4.2. Ambiente urbano

Edificado

Na análise do edificado recorreu-se aos dados do Recenseamento Geral da População e da Habitação de 2011 (Censos 2011), do INE, em conjunto com o recurso ao levantamento do edificado na ARU, conduzido pela SPI. Esta última tarefa possibilitou um conhecimento aprofundado da ocupação deste território partindo da observação direta do tecido edificado.



Figura 11. Tecido edificado na ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor
Fonte: SPI

Segundo os dados de 2011 do Recenseamento Geral da Habitação do INE, a ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor integrava um total de 142 edifícios clássicos⁷, que incluíam um total de 177 alojamentos, dos quais 23% se encontravam vagos.

A construção do edificado realizou-se predominantemente nos períodos de 1971-1980 e 1991-2000 (83 edifícios, 59%) (Figura 12). Cerca de 19% dos edifícios foram construídos antes de 1970 (27 edifícios), situação que traduz a necessidade de cuidados especiais ao nível do estado de conservação e necessidades de reabilitação do edificado.

⁷ Os dados do Censos do INE são relativos à habitação e definem Edifício como uma “Construção independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meias que vão das fundações à cobertura, destinada a servir de habitação (com um ou mais alojamentos/fogos) ou outros fins, e Edifício Clássico como “Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos”.

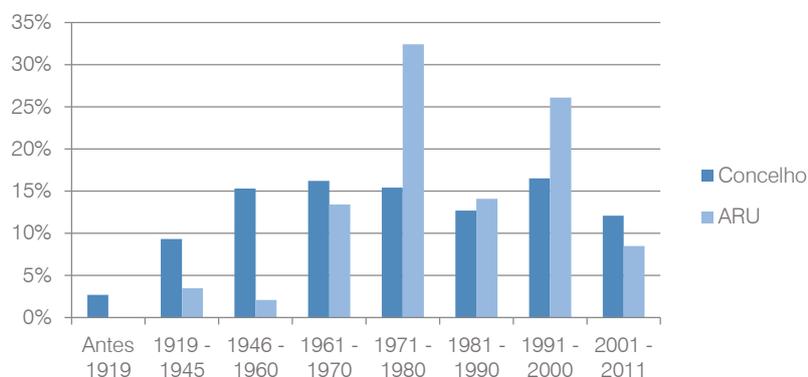


Figura 12. Data de construção dos edifícios.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Os edifícios são constituídos, maioritariamente, por 1 ou 2 alojamentos (97%) e por 1 ou 2 pisos (cerca de 96%) (Tabela 6).

Tabela 6. Tipologias dos edifícios.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos		Edifícios com 1 ou 2 pisos		Edifícios com 3 ou 4 pisos		Edifícios com 5 ou mais pisos	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	9.194	97,8	8.994	97,8	176	1,9	24	0,3
ARU	142	95,8	136	95,8	6	4,2	0	0,0

Segundo a mesma fonte, no período de 2001 a 2011 registou-se um crescimento do número de edifícios clássicos presente na ARU (Tabela 7), que passou de 139 para 142, correspondente a uma taxa de variação positiva de 2,2%. Esta taxa de variação foi menos de metade da observada no concelho em igual período (5,0%), o que denota uma baixa dinâmica construtiva nesta parte da cidade.

Tabela 7. Evolução do número de edifícios clássicos, em 2001 e 2011.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 e 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos em 2001 (N.º)	Edifícios clássicos em 2011 (N.º)	Varição populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho	8.759	9.194	5,0
ARU	139	142	2,2

O levantamento realizado permitiu identificar um total de 243 edifícios, tendo sido recolhidos dados relativos às suas características físicas e funcionais. Nestes edifícios verifica-se um predomínio do uso habitacional ao existirem 94 edifícios deste tipo (39%), incluindo neste número os edifícios de uso misto cujo uso predominante é o habitacional. A Indústria e Armazenagem ocupam 58 edifícios, correspondentes a cerca de 24% do parque edificado, sendo o segundo uso mais frequente. Já o comércio e serviços e outros usos concentram-se em 41 edifícios (17%). Destaca-se a elevada percentagem de edifícios devolutos (49 edifícios).



Figura 13. Usos predominantes dos edifícios da ARU da Zona Norte
Fonte: CMPS e SPI

O levantamento ao edificado demonstra ainda, uma maior concentração de edifícios de cariz habitacional na extremidade sul e no núcleo central misto, enquanto a indústria e armazenagem se distribui por toda a ARU (Figura 14).

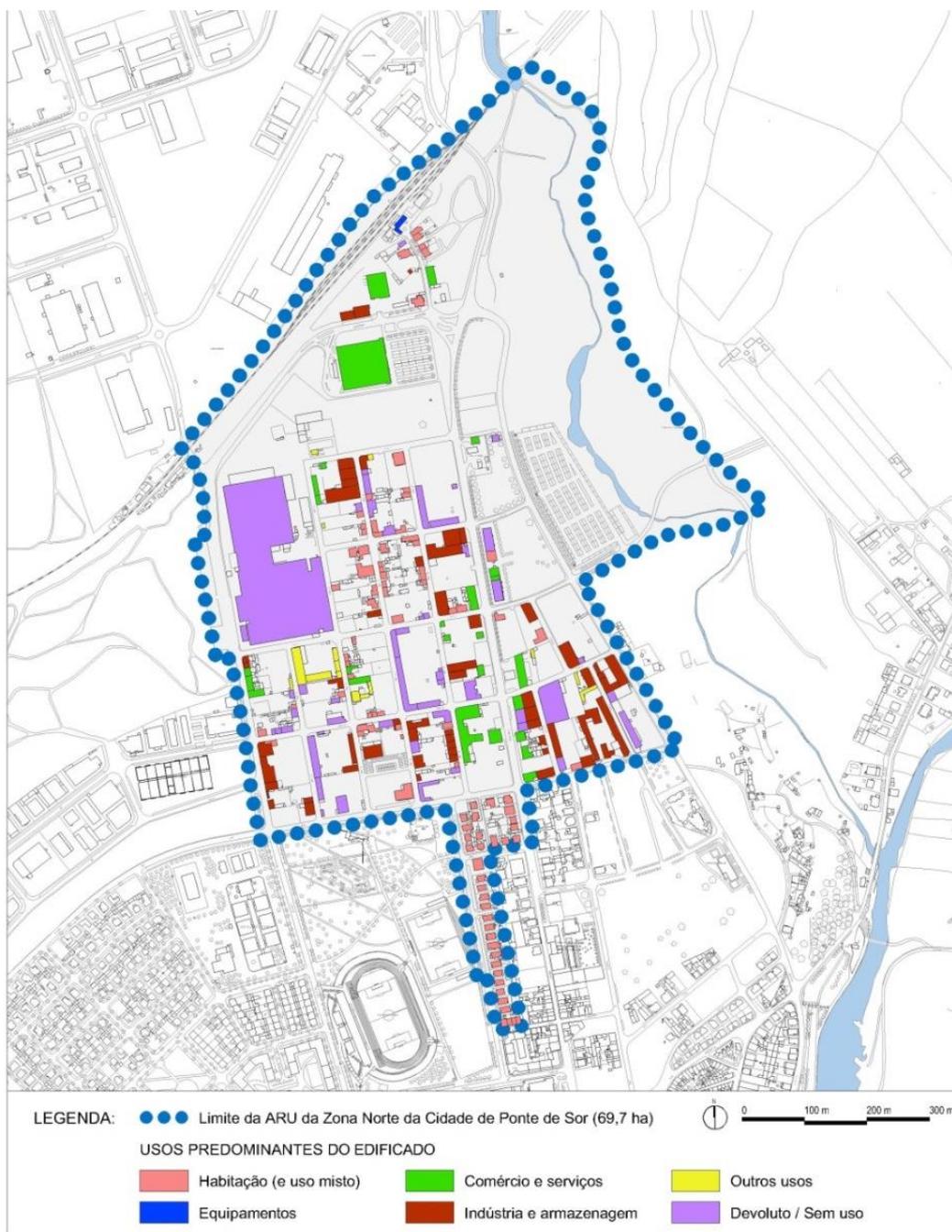


Figura 14. Usos do edificado da ARU da Zona Norte
Fonte: SPI, levantamento do edificado, 2018

O levantamento teve também em consideração o estado de conservação do edificado, sustentado numa observação exterior dos edifícios, através da análise dos elementos visíveis o exterior (por exemplo, fachadas, coberturas e caixilharias). Neste sentido, foram considerados os seguintes níveis para a determinação do estado de conservação do edificado:

- : Muito bom e Bom: Edifício que não necessita de intervenção;
- : Razoável: Edifício que necessita de obras de conservação ligeiras, como pinturas, novas caixilharias ou portas;
- : Mau: Edifício que necessita de obras profundas nas coberturas ou fachadas e que apresenta fissuras ou outras patologias;
- : Ruína: Edifício totalmente ou parcialmente colapsado.



Figura 15. Diferentes estados de conservação do edificado da ARU da Zona Norte

Fonte: SPI

Na presente análise não foi incluída a observação das patologias que possam afetar a estrutura e os espaços interiores, nem as condições interiores de habitabilidade, admitindo-se que a introdução dessa informação poderia implicar uma classificação mais penalizadora do estado de conservação. Importa ainda destacar que a análise realizada serve apenas para obter uma primeira aproximação global ao estado de conservação do conjunto edificado, e não substitui a necessidade das vistorias a realizar no âmbito das competências da Câmara Municipal no que diz respeito à certificação do estado de conservação dos imóveis, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

O levantamento efetuado às 243 edificações permitiu a identificação dos casos mais críticos de degradação do edificado, configurando situações particularmente problemáticas, que exigem intervenções mais profundas, estruturais e urgentes. Correspondem a estas situações 39 edifícios que se encontram em mau estado de conservação (16% do edificado) e 11 construções em estado de ruína (5% do total de edifícios).

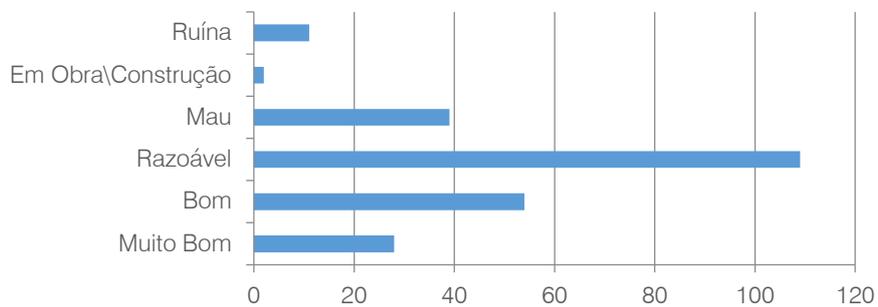


Figura 16. Distribuição do estado de conservação do edificado da ARU da Zona Norte
Fonte: SPI, levantamento do edificado, 2018

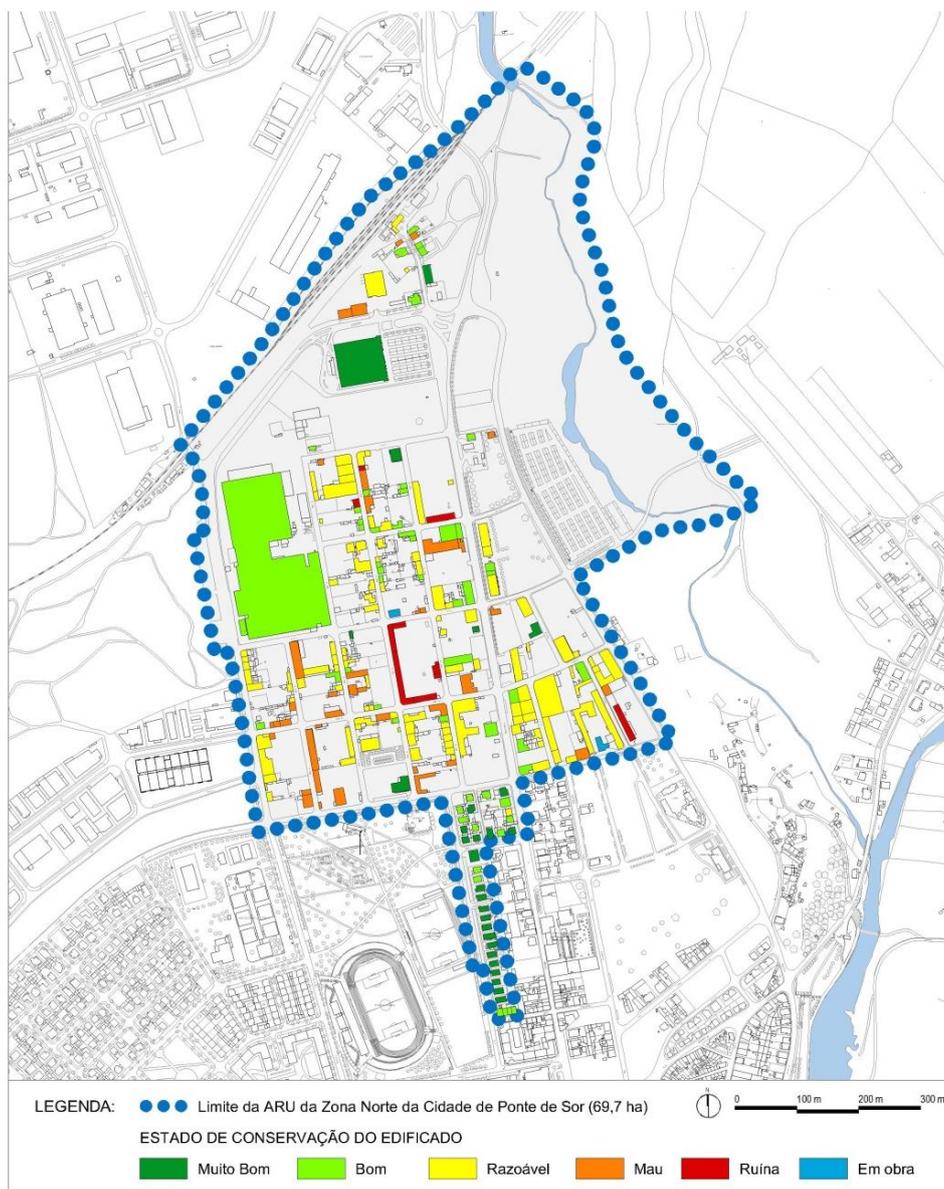


Figura 17. Estados de conservação do edificado da ARU da Zona Norte
Fonte: SPI, levantamento do edificado, 2018

Estas situações problemáticas localizam-se, predominantemente, no núcleo central misto (Figura 17). Entre as edificações que apresentam um estado de conservação bom ou razoável (67% do total), encontram-se alguns casos que justificam intervenções de reabilitação mais ligeiras, necessidade que se intensificará caso estas não sejam asseguradas com brevidade.

Relativamente ao número de pisos (Figura 18), verifica-se que a grande maioria dos edifícios abrangidos pelo levantamento apresenta apenas um piso (aproximadamente 66%). Quanto maior a volumetria do edifício, mais rara essa tipologia é. Assim, os edifícios com 2 pisos correspondem a 25%, os de 3 pisos 8% e os de 4 pisos 0,1%.

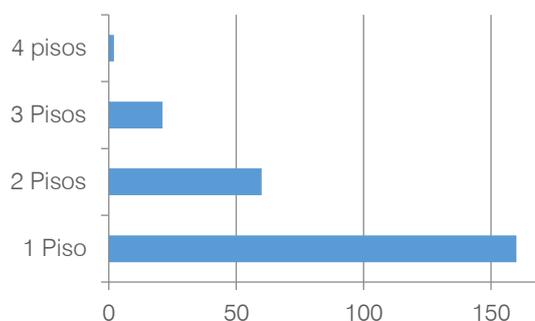


Figura 18. Distribuição do número de pisos do edificado da ARU da Zona Norte
Fonte: SPI, levantamento do edificado, 2018

Os edifícios com maior volumetria distribuem-se principalmente na extremidade sul da ARU, na Rua Dr. Manuel José Fernandes (Figura 19).

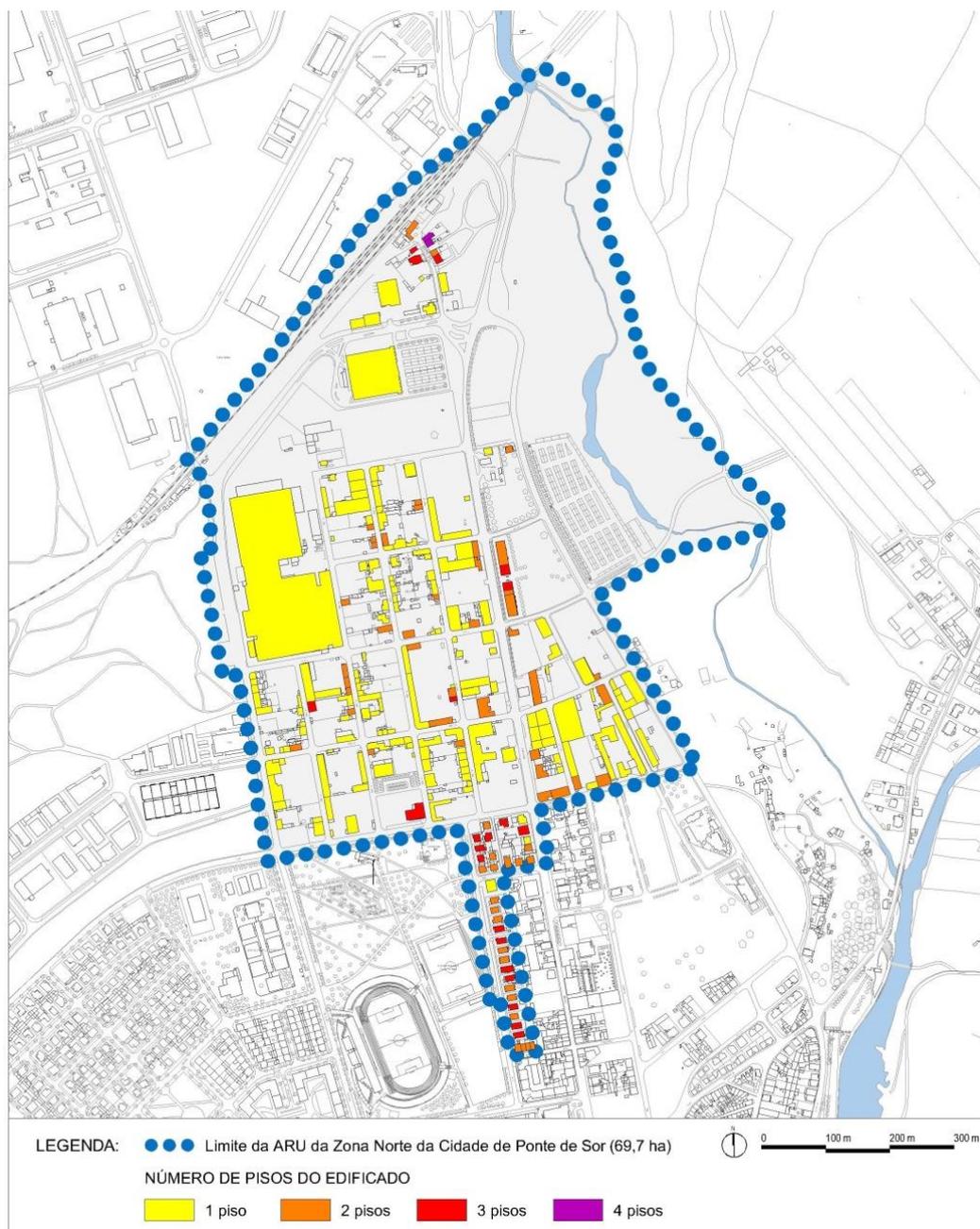


Figura 19. Número de pisos do edificado da ARU da Zona Norte
Fonte: SPI, levantamento do edificado, 2018

Equipamentos coletivos e estruturas relevantes

Os equipamentos de utilização coletiva, que podem ser de natureza pública ou privada, são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e

da proteção civil. As funções e serviços desempenhados nestes equipamentos são fundamentais para a vitalidade urbana, promovendo dinâmicas locais e a atração de pessoas.

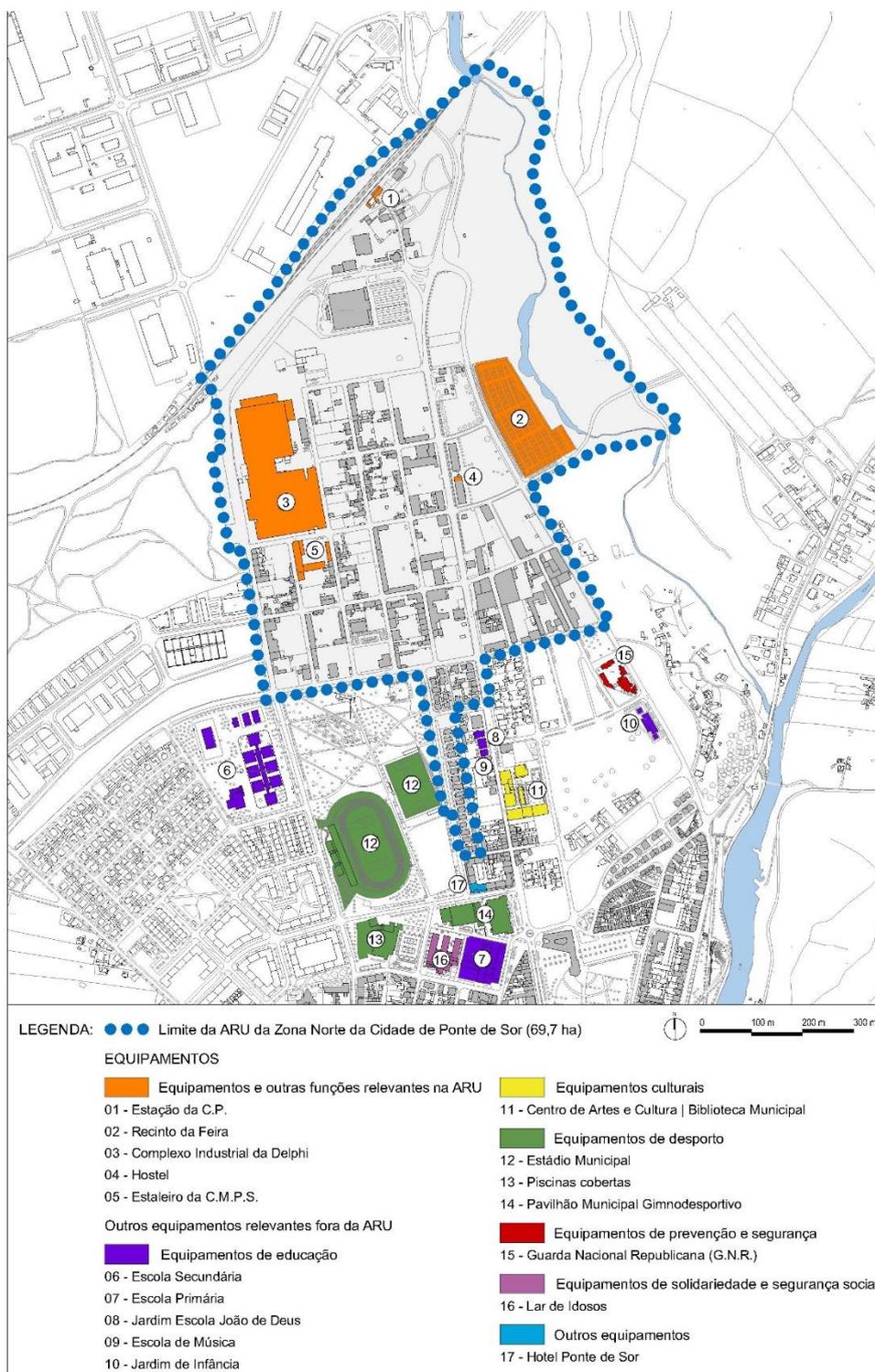


Figura 20. Equipamentos de utilização coletiva e outros usos relevantes da ARU e envolvente

Fonte: SPI, levantamento do edificado, 2018

No interior da ARU foram identificados dois equipamentos de utilização coletiva correspondentes à Estação da CP, na zona norte da ARU, e ao Recinto de Mercados e Feiras, no limite oriental da ARU, junto à ribeira de Longomel. As instalações da Estação da CP possuem 2 pisos e encontram-se num estado de conservação razoável. Este edifício, apesar de aberto diariamente, não tem serviço de atendimento em funcionamento devido à baixa frequência de comboios. A linha que serve esta estação é a do Leste, que liga Entroncamento a Badajoz, em Espanha, com apenas um comboio diário, por sentido. A estação possui abrigo para os passageiros, bancos de espera, acesso para mobilidade reduzida e horários afixados.

O Recinto de Mercados e Feiras localiza-se numa área aberta alcatroada de 2 hectares, adjacente à zona ribeirinha da ribeira de Longomel. É utilizada para a realização de feiras e festividades em épocas específicas do ano (períodos de 1 a 3 dias) e o mercado que se realiza todas as terceiras segundas-feiras de cada mês (Figura 21).



Figura 21. Estação CP de Ponte de Sor, Recinto das Feiras, Estaleiro da CMPS e Complexo Industrial da Delphi
Fonte: SPI

Para além destes equipamentos, no interior da ARU podem ser referidos diversas outras instalações que merecem destaque. São exemplos, o Estaleiro da CMPS, localizado no núcleo central (com zona oficinal, com funções de armazenamento e depósito de materiais e máquinas), o hostel, ainda sem data de início de funcionamento, que veio reocupar um edifício da Avenida da Liberdade que funcionou como escritório de uma unidade industrial, e ainda diversas antigas unidades industriais, entre as quais se destaca pela sua dimensão o Complexo Industrial da Delphi. O complexo industrial da antiga fábrica Delphi foi uma das áreas industriais mais

importantes do distrito de Portalegre, empregando cerca de 1000 pessoas na produção de componentes automóveis. Possui uma grande área de implantação na zona Oeste da ARU que, após o seu encerramento em 2009, permanece devoluta. Pela sua grande dimensão e importância simbólica para a comunidade, reveste-se de um grande potencial de reconversão.

Embora o número de equipamentos de utilização coletiva no interior da ARU seja reduzido, importa destacar que esta área encontra-se rodeada por um número muito considerável de equipamentos coletivos de grande relevância, que abarcam uma elevada gama de funções. Estes localizam-se a uma distância acessível a pé, tendo como tal um grande impacto no movimento da ARU, sendo esta uma das potencialidades deste território.

Assim, a sudoeste, contígua à ARU encontra-se a Escola Secundária de Ponte de Sor, com acesso pela rua General Humberto Delgado, equipamento escolar que foi alvo de obras de requalificação pela Parque Escolar. Muito próximo, também na fronteira sudoeste da ARU, o polo desportivo da cidade consiste numa grande área composta por vários equipamentos de âmbito desportivo de grande dimensão: o estádio municipal, o campo de treinos, dois pavilhões gimnodesportivos e as piscinas cobertas. O estádio municipal destaca-se pela sua dimensão, sendo utilizado para os treinos e jogos das equipas de Futebol, atletismo e grupo de Danças do Eléctrico Futebol Clube.



Figura 22. Escola Secundária de Ponte de Sor, Jardim da Rua Doutor Manuel José Fernandes e Pavilhão Gimnodesportivo
Fonte: SPI

Nas proximidades localizam-se também dois equipamentos de construção recente: o lar de idosos “Casa dos Avós”, com as valências de Lar, Centro de Dia e Apoio Domiciliário em

funcionamento desde 2013, e a escola básica/Jardim de Infância de Ponte de Sor, construída em 2014 e que integra espaços como biblioteca, mediateca, sala de informática, sala de expressão plástica, refeitório, espaços recreio cobertos e parque infantil.

Também a sul, mas muito próximo da ARU, localiza-se o Hotel Ponte de Sor (uma unidade hoteleira de 2 estrelas, recentemente em funcionamento após a reconstrução e requalificação do edifício de 4 pisos), assim como um conjunto de equipamentos educativos ou culturais localizados em edificado de baixa volumetria, na Avenida da Liberdade: a Escola de Música “Orquestra Ligeira”, dedicada ao ensino gratuito de música aos jovens do concelho, e o Jardim Escola João de Deus, que ensina crianças entre os 2 e os 5 anos. Um pouco mais a sul, na mesma avenida, localiza-se o recente Centro de Artes e Cultura de Ponte de Sor, atualmente o mais importante equipamento cultural de Ponte de Sor, onde decorre a maioria das atividades culturais do concelho. Integra a Biblioteca Municipal, o Arquivo Histórico, o Centro de Formação e Cultura Contemporânea e o FABLAB Alentejo.



Figura 23. Centro de Artes e Cultura de Ponte de Sor e Jardim-Escola João de Deus
Fonte: SPI

A sudeste, na Avenida Marginal, na zona conhecida por Laranjal, encontram-se ainda dois outros equipamentos: a GNR de Ponte de Sor e, ao seu lado, o Jardim de Infância “Cresce ao Sol”, com as valências de berçário, creche, pré-escolar, ATL e programas de férias para crianças dos 3 meses aos 12 anos de idade.

Espaço público e mobilidade

O espaço público pode ser entendido como o elemento agregador das diversas áreas e vivências da cidade. Nele estão incluídas as vias, os parques e os jardins, os largos e as praças, as zonas de lazer e as zonas de estar. Quanto à estrutura verde, para além de se articular com o espaço público, integra todas as áreas verdes que enquadram e se articulam com o tecido urbano, assegurando um conjunto de funções ecológicas de salvaguarda dos valores naturais, de

promoção da qualidade do ambiente e de equilíbrio com as restantes componentes do território, bem como funções de recreio e lazer que alguns destes espaços também integram.

A ARU não possui espaços públicos de encontro ou desconpressão de referência. Ainda assim, pode destacar-se, principalmente pela sua importância simbólica, o Largo da Estação, na extremidade norte da ARU. Localiza-se no final de uma via sem saída que conduz à estação, a Rua da Estação. O acesso de nível desde a rua até à plataforma/cais de embarque é feito por uma entrada ao lado do edifício. A área é asfaltada, com uma estrutura circular no centro que funciona como rotunda, e possui uma bolsa de estacionamento. É, sem dúvida, um largo quase exclusivamente dedicado à circulação automóvel, com passeios com dimensões mínimas, não existindo qualquer mobiliário urbano, onde estão implantadas, em localizações distintas, duas árvores. É pouco convidativo quando considerando que é a porta de entrada de quem chega a Ponte de Sor de comboio.



Figura 24. Largo da Estação da CP e zona ribeirinha da ribeira de Longomel

Fonte: SPI

A zona ribeirinha da ribeira de Longomel, que atravessa a leste a ARU, indo desaguar a sul na ribeira de Sor, é o principal elemento da estrutura ecológica local. Consiste num corredor verde que acompanha as margens desta ribeira, de orientação norte-sul, ao longo de 950 metros. Trata-se de um espaço pouco qualificado, invadido por espécies infestantes, e que atualmente não oferece condições para o seu usufruto pela população. Pontualmente é usado para deposição de resíduos dos mercados. Junto ao recinto, no prolongamento da Rua 12, é atravessada por uma estrada informal que transpõe a ribeira.

A proximidade ao grande jardim do polo desportivo da cidade oferece alguma compensação à ausência de espaços verdes de lazer no seu interior. Esta extensa área ajardinada, que define o limite sudoeste da ARU e se estende até ao polo desportivo de Ponte de Sor, integra várias componentes, como uma área de minigolfe, um parque infantil, um lago, uma cafetaria e um *skate-park*. A área que integra este jardim e que rodeia o polo desportivo possui uma rede de percursos pedestres marcados e apresentados em placas informativas.

O espaço público de circulação da ARU apresenta uma heterogeneidade de características por toda a área, que afetam a mobilidade pedonal e ciclável e que condicionam a dinâmica da ARU, em especial quando se analisa as principais vias da ARU. De salientar, neste aspeto, que do ponto de vista das características morfológicas, este é um território sem grande variação de cotas hipsométricas e com declives suaves, o que favorece a mobilidade suave. De referir é ainda a presença de alguma tradição na utilização das bicicletas nas deslocações internas na cidade, principalmente pela população menos jovem.

O eixo estruturante da ARU é a Avenida da Liberdade, que surge na continuidade norte da Avenida da Liberdade. Trata-se da via de entrada norte na cidade, correspondente à EN 244, sendo considerada, em termos de hierarquia viária, coletora e distribuidora, articulando-se com as ligações supraconcelhias. No caso desta ARU, trata-se da única via deste nível. Aqui, ou no seu topo norte, junto ao nó com a Rua General Humberto Delgado que dá acesso à estação de caminho-de-ferro, concentram-se a maioria dos estabelecimentos de serviços e comércio da ARU. A Avenida da Liberdade possui passeios, embora de dimensão variada, com descontinuidades e a presença de obstáculos (postes de sinalização e iluminação). Em alguns troços existe arborização e estacionamento. A sua imagem deixa transparecer algum desordenamento e desqualificação, carecendo de um carácter urbano mais vincado.

Outras vias de relevância para a estrutura urbana da ARU são a Rua General Humberto Delgado e a Avenida Marginal que oferecem uma cintura de circulação que envolve a malha urbana. A Rua General Humberto Delgado inicia-se a sul da ARU e liga o parque desportivo (estádio de futebol), a área empresarial, a poente, e a envolvente da estação e a área comercial, a norte. Garante o acesso às antigas instalações da Delphi. Apresenta uma acentuada disparidade de características, tanto entre diferentes troços, como entre os dois lados da via (por exemplo, junto ao Modelo/Worten). Por sua vez, a Avenida Marginal, localizada na zona menos consolidada da ARU, a nascente, articula o parque urbano ribeirinho da cidade, a sul, ao topo norte da Avenida da Liberdade, passando pelo recinto das feiras. A sua implantação, paralela à zona ribeirinha, delimita a malha urbana ortogonal (aqui menos regular) a oeste e a envolvente verde ribeirinha. As duas vias possuem passeios descontínuos, com largura variável e com barreiras e obstáculos

diversos, assim com algumas bolsas de estacionamento, não oferecendo condições convidativas, de segurança e conforto, à mobilidade suave.



Figura 25. Avenida da Liberdade, Rua General Humberto Delgado, Avenida Marginal e via da malha do núcleo central misto

Fonte: SPI

A Rua Alexandre Robalo Cardoso é a mais importante via de orientação oeste-este, sendo transversal a todas as vias anteriormente referidas, entroncando a nascente na Avenida Marginal e oferecendo uma ligação transversal às principais vias da estrutura radial norte centrada no centro da cidade de Ponte de Sor. Atualmente, contudo, pelas suas características e ocupação, esta via configura uma quase fronteira entre o centro da cidade e o território da ARU. Apresenta passeios e lugares de estacionamento perpendiculares e paralelos à via, de forma descontinuada, na maioria da extensão apenas de um lado da via.

O núcleo central da ARU destaca-se por apresentar uma malha ortogonal com uma rede de vias com pouca diferenciação hierárquica entre si. No sentido transversal, distinguem-se apenas as ruas 12 e 13, a primeira iniciada junto ao complexo industrial da Delphi por se prolongar para leste da ribeira de Longomel, atravessando-a, e a segunda por se estender através da Rua de Angola ao interior da área empresarial de Ponte de Sor. No interior do núcleo, as condições de conforto e segurança para a circulação do peão são desfavorecidas pela inexistência de passeios ou, quando existentes, pelo seu perfil subdimensionado. O estacionamento informal, paralelo à via, sobre os passeios/valetas cria conflitos com o peão e, por outro lado, o atravessamento de vias carece de segurança pela inexistência de passadeiras. As ruas 12 e 13 são por vezes utilizadas pelos veículos pesados, apesar de não existirem condições de segurança para os peões.

4.3. Síntese conclusiva

O diagnóstico desenvolvido para a ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor permitiu, através das análises realizadas a diferentes domínios, a identificação de um conjunto de pontos fortes e os pontos fracos, que deverão, obrigatoriamente, ser tidos em consideração na definição da estratégia de intervenção da ORU. A tabela que se apresenta seguidamente sistematiza as principais conclusões encontradas por este diagnóstico.

Pontos fortes

- : Grande diversidade de usos;
- : Disponibilidade de parcelas, algumas delas de grande dimensão, para instalar novas âncoras funcionais;
- : Presença da Estação da CP, equipamento potencialmente gerador de fluxos e com forte simbolismo para a história da cidade;
- : Algum carácter distintivo conferido pela regularidade da malha urbana e por alguns traços de ocupação industrial que poderão ser utilizados em benefício da imagem deste território;
- : Proximidade a numerosos equipamentos de referência da cidade, geradores de dinâmicas relevantes a esta escala;
- : Proximidade da nova zona industrial e respetivas dinâmicas;
- : Boas acessibilidades viárias em relação ao centro e às vias estruturantes do concelho;
- : Presença da ribeira de Longomel, importante elemento da estrutura ecológica, e proximidade ao parque urbano da ribeira de Sor, com potencial de requalificação.
- : Proximidade a área verde urbana de grande dimensão (Jardim do Pólo Desportivo);
- : Contexto favorável de desenvolvimento económico e urbano vivido na cidade de Ponte de Sor, decorrente, por exemplo da afirmação da fileira da aeronáutica;
- : Presença crescente de dinâmica comercial e serviços e existência de alguns polos de concentração destas atividades, à sua escala, com relevância;
- : Orografia plana do território, favorável à utilização de modos suaves nas deslocações, e alguma tradição na cidade de utilização da bicicleta em percursos de curta distância.

Pontos fracos

- : Incapacidade em reter população residente, com significativo esvaziamento e envelhecimento populacional;
- : Baixa dinâmica construtiva e percentagem considerável de alojamentos vagos e edifícios degradados;
- : Presença de instalações industriais devolutas e de parcelas desocupadas que contribuem para uma imagem urbana pouco qualificada;
- : Falta de urbanidade e baixa densidade de ocupação;
- : Inexistência de áreas de estadia ou lazer;
- : Espaço público de circulação desqualificado e pouco favorável aos modos suaves;
- : Conflitos decorrentes da falta de condições para a circulação de peões em segurança e conforto;
- : Falta de um quadro orientador coerente para a intervenção no espaço público, nos seus diferentes planos;
- : Reduzida dinâmica de utilização da Estação da CP;
- : Zona ribeirinha com reduzido valor paisagístico e com focos de degradação.

5. Estratégia de Reabilitação Urbana

5.1. Objetivos estratégicos e visão de futuro

O presente trabalho visa a reabilitação física e funcional do território que se desenvolve a norte do centro histórico da cidade de Ponte de Sor, estendendo-se até à Estação Ferroviária, estruturado pela Avenida da Liberdade. A ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor é, conforme mencionado anteriormente, contígua à ARU de Ponte de Sor, estabelecendo-se uma natural complementaridade entre as duas estratégias de reabilitação urbana que contribuem para a valorização da mesma cidade.

Assim, a estratégia urbana que seguidamente se apresenta, para além do reforço das dinâmicas urbanas presentes, visa uma maior articulação deste território com as restantes áreas da cidade, em particular com o centro, e pretende enquadrar um conjunto de funções relevantes e complementares ao centro tradicional, que atualmente se encontram desarticuladas – zonas industriais, elementos habitacionais e elementos naturais (ribeira de Longomel) –, valorizando o ambiente urbano e reforçando a centralidade de Ponte de Sor, no contexto regional.

Os objetivos estratégicos que balizam o presente trabalho foram definidos aquando da delimitação da ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor e são agora revisitados:

- : **Objetivo 1. Qualificar o núcleo central/oficinal**, através da valorização do espaço público, tirando partido da sua métrica regular e do potencial de reconversão oferecido pela presença de diversas áreas vazias ou devolutas, reforçando a sua urbanidade e explorando a proximidade ao centro da cidade;
- : **Objetivo 2. Refuncionalizar as grandes parcelas industriais e comerciais**, promovendo o reaproveitamento das unidades industriais devolutas e a implementação de novas funções passíveis de gerar dinâmicas urbanas mais intensas;
- : **Objetivo 3. Valorizar a estação ferroviária e sua envolvente**, qualificando a área circundante onde está implantado este equipamento, que se reveste de um considerável valor simbólico e histórico para a cidade e, deste modo, reforçando a identidade local e a integração territorial;
- : **Objetivo 4. Reforçar a mobilidade**, criando condições propícias à utilização dos modos suaves e a uma melhor compatibilização com a circulação viária nos eixos estruturantes, adotando e promovendo princípios de mobilidade sustentável;

- : **Objetivo 5. Requalificar a envolvente à ribeira de Longomel**, fortalecendo a estrutura verde, em particular o corredor verde da ribeira de Longomel, um afluente da ribeira de Sor ao longo da qual se desenvolve o parque ribeirinho da cidade, e enquadrando o recinto das feiras.

Tendo como referência os objetivos estratégicos supraindicadas, assim como a identificação das potencialidades e das debilidades associadas a este território, possibilitada pelo diagnóstico efetuado, está definida a necessária contextualização para ancoragem da estratégia de reabilitação urbana aqui apresentada. Esta estratégia procura trabalhar num **modelo de desenvolvimento territorial sustentável** que promova a requalificação do espaço público e a reabilitação e reocupação do edificado degradado e/ou devoluto, potenciando a revitalização urbana deste território e incrementando a sua atratividade.

Embora carecendo de uma **maior integração e articulação territorial**, esta área, conforme foi anteriormente mencionado, goza de uma proximidade ao centro da cidade e, sobretudo, a uma considerável e diversificada oferta de equipamentos coletivos educativos, desportivos e culturais, que aumentam a sua apetência para se reconfigurar também enquanto área residencial. A ARU da Zona Norte encontra-se servida por alguma oferta comercial, localizando-se no seu interior ou sendo a ela fronteira, que inclui superfícies comerciais de grande dimensão. As principais concentrações comerciais encontram-se no eixo estruturante deste território – a Avenida da Liberdade – e no extremo norte, na envolvente da estação. Esta oferta comercial é complementada por diversas atividades oficinais e serviços (reparação automóvel, serralharia, carpintaria, instalação de materiais elétricos, ...).

A **multifuncionalidade** deste território está bem patente e abre um leque de oportunidades de requalificação e dinamização. Ingrediente de vitalidade, esta multifuncionalidade deverá ser claramente assumida e explorada enquanto fator de **atratividade** territorial. A adoção de uma visão integradora e cuidadosa, que compatibilize as diferentes funções em presença, é essencial para a regulação deste território e para a promoção do seu convívio e coexistência pacata, que poderá assumir um papel de motor de transformação urbana, gerando um território mais dinâmico e competitivo, e uma maior capacidade de regeneração. O aumento da competitividade deste território passa também pela melhoria da sua qualidade urbanística, que se traduzirá numa melhoria da imagem urbana e na garantia de adequados padrões de qualidade de vida à população residente, atual ou futura. Passa também, necessariamente, pelo reaproveitamento das antigas instalações industriais, como é o caso da Delphi, cuja refuncionalização e consequente introdução de novas funções podem funcionar como um importante impulso na revitalização deste território.

A ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor acolhe igualmente elementos de referência na história local, que se revestem de um importante significado simbólico para a **identidade** da cidade. Entre eles destacam-se a Estação Ferroviária, no extremo norte de ARU, que justificou o crescimento da cidade neste sentido, durante a primeira metade do século XX. Esta expansão urbana materializou-se numa malha ortogonal bem desenhada e equilibrada, de quarteirões de esquinas arredondadas ou chanfradas ('esquinas cerdà'). Salienta-se que a regularidade do traçado urbano é um traço partilhado com outras áreas da cidade. Marcantes e simbólicos são também os vestígios inerentes à tradição industrial, herança que ficou nos diversos edifícios de carácter industrial, grande parte dos quais hoje devolutos, o que abre um interessante potencial de reconversão. Estes traços andam a par, contudo, com o necessário incremento da **qualidade urbana e ambiental** do território, visto que atualmente o tratamento do espaço público não oferece os padrões de conforto e segurança adequados a dinâmicas urbanas mais intensas de usufruto e circulação pedonal ou ciclável.

Importa ainda acrescentar o papel que poderá ser desempenhado pela estrutura verde – cujo principal elemento presente é o corredor verde que se desenvolve ao longo da Ribeira de Longomel –, na medida em que as áreas verdes assumem uma forte importância na oferta de espaços públicos de encontro da população, assim como na articulação e aproximação de diferentes polaridades, sendo ainda uma forma eficaz de amenizar e qualificar o ambiente urbano.

A definição de uma Visão de futuro para a ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor, entendida como o cenário prospetivo que se pretende alcançar através da elaboração da estratégia territorial, assenta na triangulação estabelecida entre os seguintes princípios de intervenção:



A Visão de futuro para a ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor corresponderá, então, ao fio condutor de toda a estratégia de desenvolvimento, para o horizonte temporal de 2027. Assumindo os princípios e valores, comuns ao centro da cidade de Ponte de Sor, de qualidade ambiental, ecológica e de mobilidade sustentável, a Visão de futuro proposta para a ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor é:

ARU DA ZONA NORTE DA CIDADE DE PONTE DE SOR

Um novo bairro na cidade de Ponte de Sor, um território urbano reinventado e multifuncional, bem articulado com a cidade.

5.2. Eixos de intervenção

Sendo o presente trabalho autónomo mas complementar à estratégia de reabilitação urbana desenvolvida para o centro de Ponte de Sor, cuja versão final data de janeiro do presente ano, a estratégia aqui defendida partilha com a estratégia do centro da cidade, os mesmos princípios e objetivos genéricos de intervenção. Com efeito, a continuidade física entre as duas áreas de reabilitação urbana traduz-se, inclusivamente, na transversalidade de alguns projetos (patente, por exemplo, na rede ciclável e pedonal proposta que se estende às duas ARU, ou nas áreas ribeirinhas). Assim sendo, os eixos de intervenção que balizam a presente estratégia são comuns aos dois territórios, salvaguardando-se, naturalmente, as devidas adaptações às características específicas de cada um.

Os cinco eixos de intervenção apresentam profundas interdependências entre si e garantem uma intervenção integrada nas várias componentes urbanas. São eles:



Figura 26. Eixos estratégicos e visão de futuro para a ARU da Zona Norte
Fonte: SPI.

Eixo de intervenção 1 | Identidade urbana e vocações locais

Tal como no centro da cidade, defende-se que também na ARU da Zona Norte é necessário prosseguir e aprofundar o processo de valorização dos elementos distintivos e dos diversos atributos específicos, materiais ou simbólicos, encarando este reforço da identidade urbana como um processo dinâmico e em mutação, cruzando a memória coletiva com os usos e vocações tradicionais e emergentes do território. Importa, pois, para além da reabilitação generalizada do património edificado, da qualificação do espaço público e da valorização dos elementos com interesse arquitetónico ou cultural, promover e assumir elementos simbólicos para o território e para a sua população.

A ARU da Zona Norte da cidade é um território de expansão planeada a norte do centro da cidade, hoje pouco dinâmico e com reduzida densidade de ocupação, marcado pela presença da estação ferroviária e por testemunhos de uma importante tradição industrial – de que as antigas instalações da Delphi serão o marco mais evidente, embora este legado se espelhe igualmente na presença de diversas outras edificações de cariz industrial.

Valorizar as especificidades locais e tirar partido dos elementos simbólicos em presença, tais como a sua malha ortogonal, a tradição industrial ou, ainda, a estação ferroviária deverá desenvolver-se em duas escalas. Por um lado, importa valorizar este território, favorecendo a sua integração na estrutura urbana da cidade e a sua reconversão e atratividade. Por outro lado, importa reforçar a identidade da cidade de Ponte de Sor como um todo, contribuindo para a sua afirmação enquanto centro urbano com uma “imagem forte, qualificada e multifacetada”, que valoriza e divulga os seus elementos distintivos, cultura e tradições.

Eixo de intervenção 2 | Estrutura ecológica e sustentabilidade ambiental

O desenvolvimento sustentável deste território é indissociável do fortalecimento da sua estrutura ecológica, por sua vez integrada na estrutura ecológica da cidade, da valorização da paisagem natural envolvente e da melhoria da qualidade urbana e ambiental.

Tal como já mencionado, a estrutura ecológica local desenvolve-se apoiada no corredor verde estruturado pela ribeira de Longomel, afluente da ribeira do Sor, que oferece o remate oriental à ARU, e que configura não só um elemento natural de identidade, mas também de estruturação do território e de articulação com a cidade. A valorização deste corredor e a sua aproximação e projeção sobre o restante território da ARU, tirando partido de espaços livres e dos espaços verdes privados existentes em logradouros, configura um importante princípio de intervenção.

Adicionalmente salienta-se a relevância de desenvolver iniciativas, genéricas e partilhadas com a restante cidade, que contribuam para a melhoria da qualidade ambiental. Neste âmbito inclui-se a necessidade de atuação no sentido da adaptação e mitigação das alterações climáticas, uma temática que se está a tornar cada vez mais premente nos dias de hoje. Desta forma, em termos globais, as ações englobam investimentos na promoção de uma maior eficiência energética do espaço público e do edificado, na reabilitação das infraestruturas urbanas, na redução das emissões de carbono e do ruído e, ainda, na sensibilização da população para as questões ambientais.

Eixo de intervenção 3 | Mobilidade urbana sustentável

Atualmente, o espaço público de circulação é pouco favorável e convidativo às deslocações pedonais ou cicláveis, não apresentando passeios ou tendo estes uma largura pouco confortável, descontinuidades e barreiras e obstáculos diversos. A promoção da mobilidade urbana sustentável, facilitando a circulação de pessoas, sobretudo através dos modos suaves (pedonal e ciclável), aumenta a qualidade urbana e promove a integração das diferentes áreas que compõem a ARU e destas com a envolvente. Importa, pois, requalificar vias estruturantes e, à semelhança do que é proposto para o centro da cidade, adotar medidas e ações que apostem na mobilidade suave e reduzam o impacto no meio urbano gerado pelo transporte automóvel.

Aqui estão consideradas as intervenções de requalificação do espaço público, que deverão incrementar as condições de segurança e conforto dos diversos utilizadores, convidando à utilização dos modos suaves.

Neste domínio, de acordo com o que tinha já sido indicado na estratégia desenvolvida para a ARU de Ponte de Sor, importa ainda promover condições adequadas à mobilidade ciclável, que apresenta um interessante potencial de crescimento na cidade, reconhecido como estratégico no PAMUS. Existe alguma tradição e apetência para a utilização quotidiana da bicicleta em Ponte de Sor, sendo fundamental intervir na criação das condições que potenciem a sua utilização em segurança e com maior conforto, entre os diversos locais com potencial de gerar viagens, como as áreas empresariais, equipamentos coletivos, centrais de transportes públicos (estação) ou áreas de comércio.

Eixo de intervenção 4 | Funções urbanas e inovação

A ARU agrega uma considerável diversidade de funções, algumas das quais em declínio, mas que encerram, todavia, um real potencial para a revitalização do território e para a atração de pessoas e de investimentos. Importa, pois, desenvolver uma estratégia que, de modo concertado com a estratégia desenvolvida para o centro da cidade, garanta novas e melhores condições para valorizar as funções aqui instaladas e para atrair novas funções, proporcionando uma mais diversificada e qualificada oferta funcional, estimulando a atividade económica e a criação de emprego, e gerando um acréscimo na qualidade de vida dos atuais e futuros residentes e utilizadores do território.

Neste caso, importa atender a lógicas de complementaridade entre os diferentes tecidos urbanos que compõem a ARU, e também com a restante cidade, proporcionando uma maior atratividade deste espaço urbano e da cidade de geral.

Para além de procurar mobilizar os recursos existente e de procurar oferecer soluções e respostas inovadoras, que cruzam ações de natureza material e imaterial, visando valorizar lugares, recursos e as relações entre estes, a estratégica deve assumir um conjunto de condições de base, que garantam o seu sucesso, como o *Wi-Fi*, infraestruturas e estruturas de apoio ao empreendedorismo e inovação.

Eixo de intervenção 5 | Dinamismo sociocultural e cidadania ativa

Por último, e tal como o eixo de intervenção, claramente assumindo uma lógica de transversalidade à cidade de Ponte de Sor, a estratégia de reabilitação urbana deverá contribuir para fortalecer a coesão territorial e social, devendo igualmente centrar-se no desenvolvimento humano. Para tal, e de modo integrado com as restantes iniciativas urbanas neste campo, é

essencial estimular a dinamização sociocultural do território, a equidade de oportunidades e a participação de cada indivíduo na sociedade. Importa atender por um lado à dinamização dos espaços públicos e equipamentos, com uma oferta cultural e de animação atrativa e de qualidade, e, não menos importante, à inclusão e o apoio social da população, através do fomento da igualdade de oportunidades.

Neste domínio, as dinâmicas recentes terão de ser tidas em conta. Ao crescimento da fileira da aeronáutica, iniciado com a inauguração do Campo de Aviação de Ponte de Sor, associam-se dinâmicas de transformação territorial, uma maior visibilidade no exterior e a chegada de nova população, com inegáveis benefícios demográficos e na dinamização do consumo. No entanto, novos desafios emergem também, entre os quais os da multiculturalidade, pelo que importa, desde logo, investir por um lado no acolhimento da nova população e, por outro lado, no fortalecimento da vida da comunidade local. Importa cimentar os elos afetivos das pessoas que vivem a cidade entre si e com o território, incrementando o seu sentimento de pertença e estimulando a capacidade de acolhimento.

Desta forma, é fundamental o envolvimento da comunidade e atores locais nas diversas iniciativas, incentivando a participação das populações na construção das soluções, a discussão e partilha de ideias e a apropriação coletiva dos resultados. O envolvimento generalizado dos vários setores da comunidade deverá igualmente servir de estímulo à proatividade dos agentes locais e despoletar a emergência de futuros projetos aqui não contemplados.

5.3. Modelo territorial

O modelo territorial que se apresenta reflete as opções estratégicas que estão implícitas na estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor, descrita nos pontos anteriores, adotando uma linguagem esquemática, logo, indicativa. Como tal, não se pretende substituir aos instrumentos de gestão territorial que, nas suas diferentes naturezas e escalas de abordagem, determinam o modelo de ordenamento do território e as condições de uso, ocupação e transformação do solo, bem como, já a um nível urbano, mais detalhado, a estruturação do desenvolvimento urbano e da forma urbana.

O modelo territorial procura representar graficamente as propostas, que serão operacionalizadas através dos projetos estruturantes apresentados no ponto 6.3, com vista à concretização da visão de futuro defendida para este território, tirando partido das suas características e potencialidades e contribuindo para a correção das disfunções hoje existentes. Deste modo, procura ilustrar a

forma como a estratégia preconizada fomenta a regeneração urbana e ambiental do território, valorizando as suas características distintivas, promovendo uma maior coesão interna e o reforço das polaridades existentes e, deste modo, a afirmação da ARU enquanto uma área urbana qualificada e atrativa, com capacidade para contribuir ativamente para a afirmação da cidade de Ponte de Sor e para sua projeção no exterior.

Importa, pois, salientar uma vez mais que esta estratégia deverá ser implementada de acordo com uma lógica integrada de desenvolvimento urbano, sendo indissociável da estratégia de reabilitação urbana delineada para o centro da cidade, até pelas sinergias e efeito de escala que podem surgir entre as duas estratégias. Deste modo, procuraram-se potenciar os elementos comuns entre as duas estratégias, que em diversos casos deverão partilhar iniciativas, ampliando a sua visibilidade e os seus efeitos, e minorando os custos necessários à sua implementação. Os modelos territoriais das duas estratégias partilham a mesma linguagem de representação.

Seguidamente salienta-se um conjunto de princípios de intervenção, materializados no esquema do modelo territorial aqui preconizado, que sustentarão a mudança deste território, dando lugar a **um novo bairro na cidade de Ponte de Sor, um território urbano reinventado e multifuncional, bem articulado com a cidade.**

Reforço do carácter urbano e da articulação interna e com o centro da cidade

A Avenida da Liberdade é a espinha dorsal deste território e o elemento central na estrutura urbana da ARU da Zona Norte. Principal eixo de entrada norte na cidade de Ponte de Sor, esta via promove a articulação da ARU ao centro da cidade, concentrando as principais dinâmicas urbanas presentes. A sua requalificação, dotando-a de maior urbanidade, permitindo a sua transformação num eixo comercial qualificado e convidativo também do ponto de vista residencial, é um elemento chave para alimentar as dinâmicas urbanas indispensáveis para a concretização dos objetivos estabelecidos. A Avenida da Liberdade permitirá igualmente canalizar as dinâmicas urbanas do centro da cidade e da importante oferta de equipamentos coletivos existente a sul, assim como as dinâmicas presentes nas várias polaridades da ARU, distribuindo-as pelo território.

Valorização do núcleo central/oficial

A preservação e valorização da malha urbana ortogonal são aspetos relevantes para trabalhar requalificação deste território respeitando as suas singularidades. A valorização do núcleo central, transformando esta área, hoje desqualificada, pouco ocupada e com forte presença de atividades oficiais, num novo bairro assumidamente multifuncional da cidade, será um dos fios condutores da requalificação da ARU. Sendo importante respeitar e mesmo estimular as dinâmicas

económicas instaladas nesta área, estas podem coexistir com o incremento da sua urbanidade, assente numa maior densidade da ocupação, na reconversão de algumas estruturas edificadas e no fortalecimento da função residencial em especial nas suas franjas, junto a determinados eixos, em particular nos quarteirões a nascente da Rua 18 e ao longo da Rua Alexandre Robalo Cardoso.

Formalização de um sistema de polaridades complementares

O reforço das dinâmicas instaladas nas diferentes polaridades do território, fomentando o seu desenvolvimento e a emergência de novas dinâmicas, é outro aspeto central desta estratégia. Assim, a intervenção no polo envolvente à Estação Ferroviária (valorizando a componente urbana/comercial), a reconversão das antigas instalações da Delphi, em articulação com a área empresarial (valorizando a componente económica/cultural), e beneficiação do recinto das feiras em articulação com a área ribeirinha (valorizando a componente ambiental/lazer), são apostas fundamentais.

Assumir e explorar a herança industrial

Os traços e testemunhos industriais presentes constituem elementos distintivos deste território, que devem ser reconhecidos e explorados em benefício próprio, podendo mesmo ser evidenciados com recurso, por exemplo, à arte urbana ou a outras manifestações artísticas. Neste sentido, deverá ser aproveitado o potencial de reconversão das unidades industriais devolutas, entre as quais do antigo complexo industrial da Delphi. Este, pela sua dimensão, importância simbólica, interesse que desperta e, inclusive, proximidade à área empresarial da cidade, com a qual deverão ser exploradas sinergias, é o exemplo mais visível e que reúne maior potencial para configurar uma nova âncora funcional à escala da cidade. Contudo, outras unidades reúnem igualmente um importante potencial para influenciar a revitalização da sua envolvente, como por exemplo a antiga fábrica de transformação de pimentão, uma estrutura degradada e devoluta, que ocupa um quarteirão.

Incremento da permeabilidade e estabelecimento de novas articulações

Este princípio deverá ser operacionalizado através da requalificação de vias que hoje constituem barreiras, físicas e/ou simbólicas, a uma articulação mais franca entre diferentes tecidos urbanos. Um exemplo destas barreiras encontra-se na polaridade mais a norte da cidade, no seio da qual deverá existir uma clara intenção de aproximação da estação ferroviária e dinâmicas instaladas na sua envolvente à cidade, a sul, o que se relaciona, em larga medida, com o estabelecimento de uma mais franca articulação entre tecidos urbanos atualmente fragmentados, designadamente entre os dois lados do troço norte da Rua General Humberto Delgado (estação e ocupação envolvente, e área ocupada pelo Continente/Worten), e entre a envolvente ao Continente/Worten e

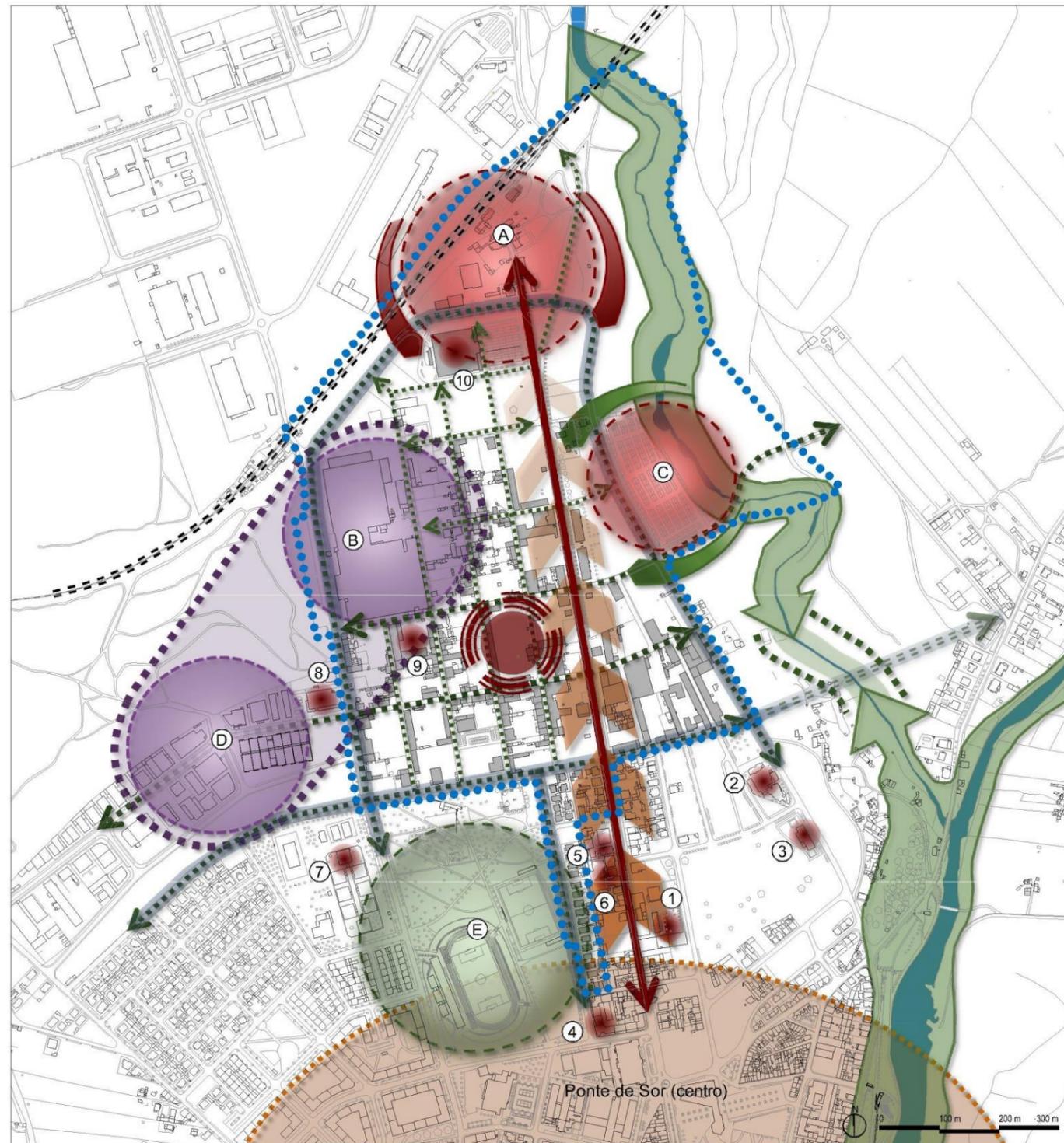
a malha ortogonal (neste último caso, através do preenchimento da malha e abertura de novas ligações). Outro exemplo relaciona-se com a inversão do carácter de “traseiras” patente na frente norte da Rua Alexandre Robalo Cardoso, via que em grande parte delimita a fronteira sul da ARU da Zona Norte, confinando com importantes equipamentos coletivos e áreas de lazer qualificadas da cidade.

Valorização da estrutura ecológica

A beneficiação dos valores naturais presentes na ARU é outro aspeto fundamental. A estrutura ecológica contribui para a estruturação do território e oferece uma rede de articulações que necessita urgentemente de ser preservada e tratada. A valorização da Ribeira de Longomel, para além dos benefícios ambientais associados à qualificação de um espaço natural, irá promover o encontro de um corredor verde requalificado com o parque urbano ribeirinho da cidade, contribuindo para o progressivo estabelecimento da continuidade da estrutura ecológica urbana. Deverá igualmente garantir a oferta de um espaço de lazer à comunidade, que a renaturalização do Recinto dos Mercados e Feiras ampliará. Esta renaturalização permitirá valorizar este espaço do ponto de vista visual, mas também na melhoria do conforto da sua utilização, possibilitando a sua utilização multifuncional e mais regular enquanto espaço de lazer e encontro ou local para realização de eventos ao ar livre.

Otimizar o sistema de mobilidade suave

A garantia de condições favoráveis à mobilidade suave é fundamental para assegurar o reforço da articulação entre as diferentes zonas e funções presentes na ARU e na sua envolvente, assim como para promover a apropriação e dinamização do espaço público por parte dos habitantes e demais utilizadores da cidade. A beneficiação da mobilidade suave neste território acontece a dois níveis. O primeiro centra-se nos eixos viários de distribuição interna mais relevantes, designadamente na circular oferecida pela Rua Alexandre Robalo Cardoso, pela Rua General Humberto Delgado e pela Avenida Marginal. A segunda às restantes vias da malha urbano, de perfil mais reduzido. Em qualquer dos casos devem adotar-se soluções que favoreçam a mobilidade suave, criando condições acrescidas de conforto e de segurança para a circulação pedonal e ciclável, e uma melhor coabitação entre o automóvel e o peão, nomeadamente através da avaliação da possibilidade de garantir passeios contínuos e sem barreiras, criação de novas passadeiras, entre outros.



LEGENDA:

- Limite da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor (69,7 ha)
- Polaridades
 - A - Estação da C.P./Polo Comercial
 - B - Complexo Industrial da Delphi
 - C - Recinto da Feira
 - D - Área Empresarial
 - E - Parque Desportivo
- ⊗ Outras unidades e potenciais relações com a envolvente
- Eixo estruturante
- Eixos viários
- Estrutura verde
- Outros Elementos Chave
 - 1 - Centro de Artes e Cultura
 - 2 - Guarda Nacional Republicana (G.N.R.)
 - 3 - Jardim de Infância
 - 4 - Hotel Ponte de Sor
 - 5 - Jardim-Escola João de Deus
 - 6 - Escola de música
 - 7 - Escola Secundária
 - 8 - Supermercado LIDL
 - 9 - Estaleiro da C.M.P.S.
 - 10 - Hipermercado Continente/Modelo
- ↔ Conexões / Articulações

Figura 27. Modelo territorial.
Fonte: SPI

6. Operação de reabilitação urbana

6.1. Tipo de ORU

Atendendo à complexidade das questões colocadas no âmbito deste trabalho, a ORU a desenvolver na área norte da cidade de Ponte de Sor será de natureza Sistemática. A estratégia de intervenção definida para o território implica, como devidamente fundamentado nos capítulos antecedentes, uma perspetiva integrada de intervenção no tecido urbano, das dinâmicas presentes e futuras e da sua articulação com as áreas mais centrais da cidade de Ponte de Sor.

Uma ORU Sistemática, como a que se pretende desenvolver na ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor, consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”.

Esta intervenção integrada, sustentada num programa de investimento público, como referido, terá de ser encarada numa lógica de articulação e de alavancagem do investimento privado associado, de forma a potenciar as sinergias e os efeitos positivos esperados na ARU e na própria cidade.

A delimitação da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor tem associado um conjunto de benefícios fiscais aos proprietários e investidores que pretendam desenvolver ações de reabilitação urbana do conjunto edificado, designadamente ao nível dos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT) e incentivos decorrentes do estatuto dos benefícios fiscais (IVA, IRS e IRC). Estes incentivos podem ser aprofundados através de medidas adicionais do Município de estímulo à reabilitação urbana, como a redução ou isenção das taxas urbanísticas e de ocupação da via pública, programas complementares, por exemplo, aos atualmente estabelecidos pelo IHRU, entre outras medidas que se procurarão consagrar na definição da ORU.

A definição da ORU Sistemática, em complementaridade com o estabelecido na delimitação da ARU, confere também poderes acrescidos ao Município (a aprovação da ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, constituição de servidão, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade), que lhe permitirão atuar de forma mais efetiva e expedita no território de intervenção, com relevo

para os casos mais críticos de degradação, que, para além de prejudiciais para a imagem e vivência urbanas, põem em causa a própria segurança e a salubridade do espaço público.

6.2. Prazo de execução

A ORU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor é concebida para um horizonte de execução de 10 (dez) anos, devendo as intervenções propostas ser desenvolvidas entre 2018 e 2027. Este prazo poderá, eventualmente, ser prorrogado por mais 5 anos, atingindo-se, assim, o âmbito temporal máximo fixado para a vigência de uma ARU (artigo 18.º do RJRU).

Tendo em vista a concretização integral da ORU, deverão igualmente ser consideradas as condições para uma avaliação regular da execução, designadamente do grau de desenvolvimento do programa de ação definido e da prossecução dos objetivos estratégicos, tal como estabelecido no RJRU.

6.3. Projetos estruturantes e ações prioritárias

A implementação da estratégia de reabilitação urbana preconizada para a ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor será operacionalizada através de uma carteira de projetos estruturantes, que se assumem como iniciativas fundamentais para a geração de novas dinâmicas de regeneração urbana.

Estes projetos estruturantes decorrem dos eixos de intervenção que sustentam e materializam a visão de futuro para o território e correspondem a propostas concretas de intervenção que, no seu conjunto, visam a concretização dos objetivos estratégicos estipulados para a estratégia de reabilitação urbana deste território. Estes projetos deverão, através de um processo de contaminação positiva, impulsionar a futura realização de outros projetos e ações, tanto da esfera pública, como privada. Saliente-se ainda que, não obstante a associação dos projetos estruturantes a um determinado eixo estratégico, a sua maioria apresenta alguma transversalidade em relação à concretização da estratégia integrada e global proposta e têm repercussão na concretização de outros eixos e objetivos estratégicos.

A identificação destes projetos teve em consideração as definições explícitas no RJRU relativas a uma ORU Sistemática, que os define como ações destinadas à *“reabilitação do edificado e à*

*qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associadas a um programa de investimento público*⁸, que articule e alavanque o investimento privado associado.

Deste modo, foi identificado um conjunto de projetos estruturantes que incidem em diferentes áreas da ARU. Correspondem a intervenções físicas integradas sobre locais específicos, com efeitos multiplicadores sobre todo o território e o concelho. Os projetos estruturantes, tendo em conta as suas características, dimensão e efeitos potenciadores no conjunto do território, ganham uma particular relevância na alavancagem da estratégia, podendo ser considerados verdadeiros motores do processo global de regeneração do território.

Os projetos estruturantes apresentados não devem ser encarados como propostas definitivas e fechadas, mas antes como ponto de partida para a descoberta coletiva das respostas, consistentes e aprofundadas, que melhor se adequam às questões específicas por si suscitadas. Terão, por isso, de ser aprofundados e maturados no processo da sua conceção e operacionalização.

Também relevante será a monitorização do processo de implementação e a avaliação, em cada momento, do seu grau de execução, assim como a correção precoce de eventuais problemas ou a identificação de novas iniciativas que resultem de dinâmicas entretanto emergentes. A monitorização e avaliação da execução permitirão, igualmente, a divulgação regular de informação relativa a este processo, o que contribuirá para um maior envolvimento e comprometimento da comunidade em geral.

No conjunto é proposto um total de seis projetos estruturantes, que incluem 15 ações prioritárias, e que se encontram identificados na figura e na tabela seguintes.

⁸ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Artigo 8.º.

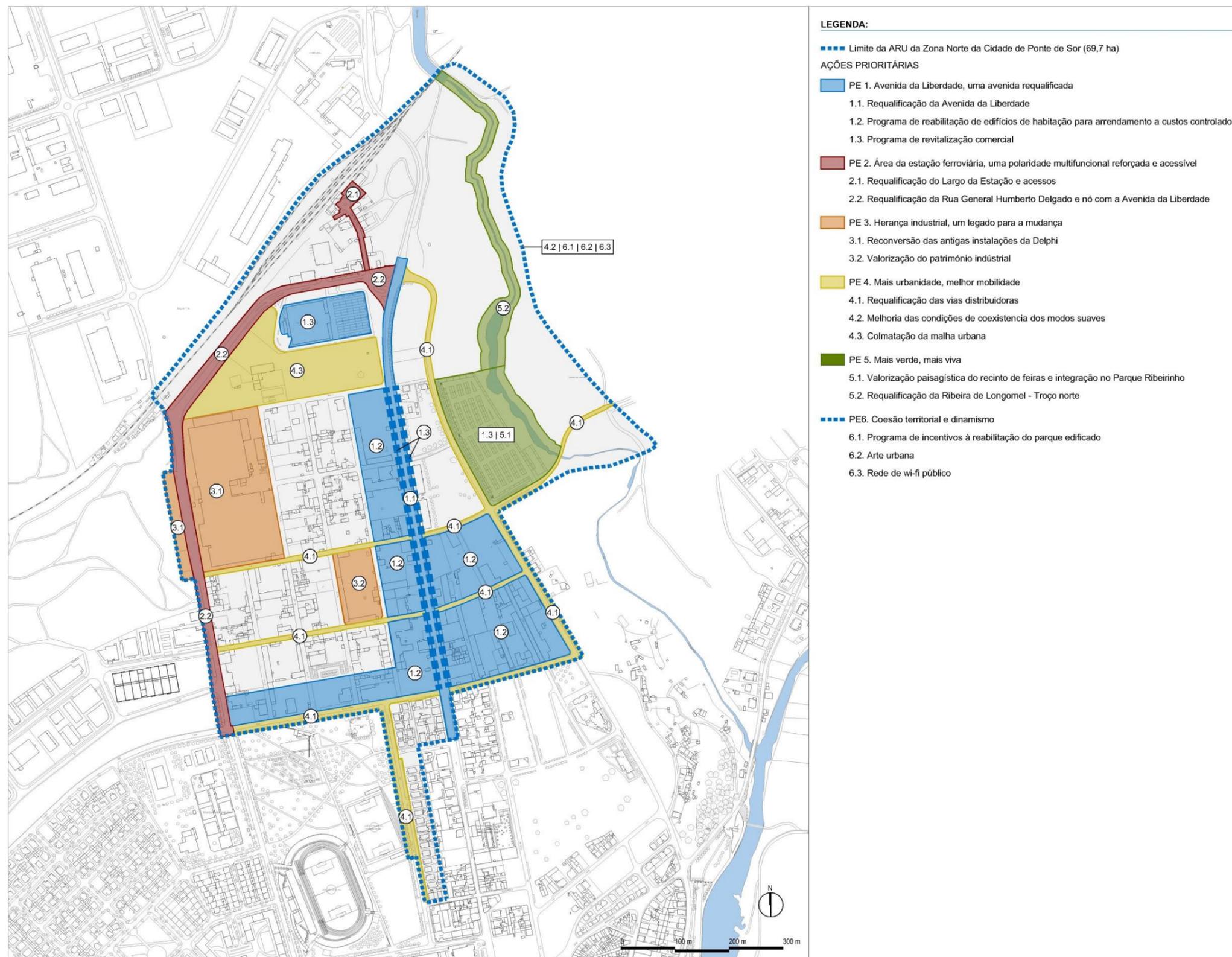


Figura 28. Mapeamento das ações.
Fonte: SPI

Tabela 8. Projetos estruturantes e ações prioritárias.
Fonte: SPI

Projeto Estruturante	Ação Prioritária
PE 1. Zona Norte Avenida da Liberdade, uma avenida requalificada	1.1. Requalificação da Avenida da Liberdade
	1.2. Programa de reabilitação de edifícios de habitação para arrendamento a custos controlados
	1.3. Programa de revitalização comercial
PE 2. Zona Norte Área da estação ferroviária, uma polaridade multifuncional reforçada e acessível	2.1. Requalificação do Largo da Estação e acessos
	2.2. Requalificação da Rua General Humberto Delgado e do nó com a Avenida da Liberdade
PE 3. Zona Norte Herança industrial, um legado para a mudança	3.1. Reconversão das antigas instalações da Delphi
	3.2. Valorização do património industrial
PE 4. Zona Norte Mais urbanidade, Melhor mobilidade	4.1. Requalificação das vias distribuidoras
	4.2. Melhoria das condições de coexistência dos modos suaves
	4.3. Colmatação da malha urbana
PE 5. Zona Norte ARU mais Verde, ARU mais Viva	5.1. Valorização paisagística do recinto das feiras e integração no Parque Ribeirinho
	5.2. Requalificação da Ribeira de Longomel (troço norte)
PE6. Zona Norte Coesão territorial e dinamismo	6.1. Programa de incentivos à reabilitação do edificado
	6.2. Arte Urbana
	6.3. Rede de Wi-Fi

Seguidamente serão apresentadas fichas-síntese para cada projeto estruturante. A ficha-síntese dos projetos estruturante inclui a sua identificação, os objetivos específicos, uma breve descrição do projeto, a identificação das ações prioritárias que o integram e um cronograma previsual desagregado destas ações. A descrição de cada ação prioritária é acompanhada de um cartograma de localização, pela identificação do promotor, potenciais parceiros, a natureza e a estimativa preliminar do investimento e as fontes potenciais de financiamento.



PE1 – Zona Norte

Avenida da Liberdade, uma avenida requalificada



Objetivos:

- : Promover uma imagem urbana qualificada da ARU e da cidade, reduzir os focos de degradação urbana e incrementar a mobilidade sustentável;
- : Atrair e fixar novos residentes, potenciando as dinâmicas urbanas e a reabilitação do tecido edificado;
- : Valorizar a vertente económica e promover uma maior atratividade comercial e terciária deste eixo, contribuindo para o seu dinamismo económico.

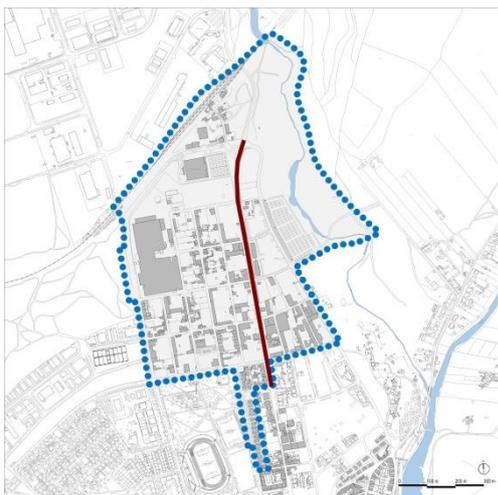
Descrição:

A Avenida da Liberdade é o principal eixo estruturante da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor e integra o principal eixo de deslocação da cidade com a direção norte-sul, constituindo a “porta de entrada” norte na cidade de Ponte de Sor. Desempenha, portanto, um papel central tanto na estruturação interna da malha urbana da ARU, como na articulação desta com a cidade e com o território exterior. Sendo um eixo já com alguma apetência comercial e residencial, a intervenção centrada nesta avenida, visa sobretudo reforçar a presença destas funções e valorizar o seu carácter urbano e as condições circulação e usufruto nela observadas.

Pretende-se que esta via se afirme como uma “avenida” com um carácter urbano, uma imagem requalificada e uma escala humana. O projeto estruturante “Avenida da Liberdade, De Estrada a

Avenida” terá reflexos às várias escalas: cria melhores condições de atratividade e sustentabilidade, incrementa a qualidade urbanística e ambiental da ARU e da cidade de Ponte de Sor, projeta uma imagem mais qualificada e aprazível da cidade.

Ações prioritárias:



1.1. Requalificação da Avenida da Liberdade

A presente ação prioritária visa melhorar a qualidade urbana neste eixo, em particular as condições de usufruto e circulação em modos suaves. A requalificação da avenida deve, pois, criar as condições de segurança e de conforto adequadas para a mobilidade pedonal e ciclável, permitindo que os modos suaves se afigurem progressivamente como uma alternativa viável ao automóvel, para as deslocações dentro do perímetro urbano.

Propõe-se o reperfilamento da via, com a beneficiação das condições de circulação nos passeios, designadamente o alargamento e a eliminação de barreiras e obstáculos à circulação, assim como das discontinuidades existentes. Propõe-se ainda a inclusão de uma via ciclável, integrada na rede urbana ciclável já proposta para a cidade (ver ação 5.2. da ORU de Ponte de Sor), que deverá interligar a estação ferroviária, os principais equipamentos, espaços de lazer e a área empresarial.

Esta requalificação deverá incluir uma avaliação das necessidades de beneficiação infraestrutural e, caso necessário, a intervenção sobre debilidades encontradas.

Dada a continuidade física entre as duas áreas de intervenção, é importante que esta ação se articule com a ação 5.5 – Requalificação da Avenida da Liberdade (troço sul), presente na ORU de Ponte de Sor.

Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor

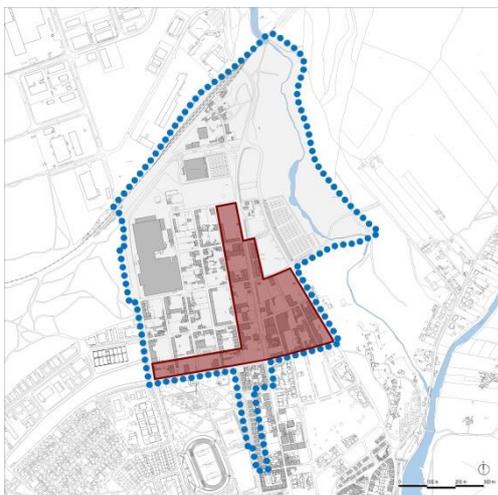


Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia, Infraestruturas de Portugal.

Natureza do investimento: Investimento Público

Estimativa de investimento: 800.000 €

Fontes potenciais de financiamento: Municipal e Comunitário



1.2. Programa de reabilitação de edifícios de habitação para arrendamento a custos controlados

Esta ação prioritária corresponde à aquisição, reabilitação e arrendamento a custos controlados, de património habitacional, atualmente degradado e devoluto, implantado nos quarteirões contíguos à Avenida da Liberdade, dando resposta às necessidades de habitação social das famílias mais carenciadas identificadas pelos serviços municipais e promovendo a reabilitação e revitalização urbana deste território. Traduz-se assim no alargamento do programa de reabilitação de edifícios de habitação para arrendamento a custos controlados, proposto para a ARU de Ponte de Sor, que na sua 1ª fase de implementação, contemplou a reabilitação exterior e interior de três edifícios municipais localizados no centro da cidade.

Este programa encontra-se enquadrado nas opções da política de habitação social do Município e deverá respeitar as regras de acesso e de gestão estipuladas neste âmbito e o Regulamento Municipal de Inserção Social e Luta Contra a Pobreza.

Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor

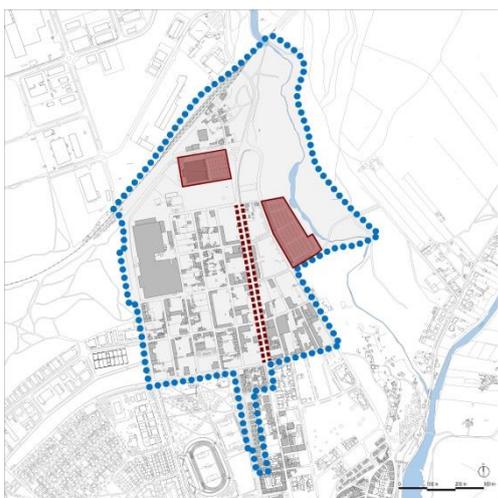
Principais entidades a envolver: Proprietários e arrendatários do edificado

Natureza do investimento: Investimento público e privado



Estimativa de investimento: A definir consoante os edifícios selecionados

Fontes potenciais de financiamento: Municipal, Privado, IFRRU 2020 e IHRU (Reabilitar para arrendar – Habitação acessível)



1.3. Programa de revitalização comercial

A presente ação propõe que o programa de revitalização comercial proposto para o centro da cidade (Comércio vivo | ação 6.3 da ORU de Ponte de Sor) se estenda a este eixo. Este programa propunha a dinamização comercial dos principais arruamentos da cidade, desenvolvendo um conjunto de iniciativas de animação e dinamização, que em conjunto com as melhorias nos próprios estabelecimentos comerciais e no espaço público, deverão dotar estas áreas de maior atratividade e dinamismo.

Sendo a Avenida da Liberdade o principal eixo de concentração de comércio e serviços, atividades que imprimem uma dinâmica acrescida à ARU, esta via poderá ser integrada nas iniciativas desenvolvidas no âmbito do programa Comércio Vivo (ação 6.3 – Comércio vivo | Programa de revitalização comercial, presente na ORU de Ponte de Sor), eventualmente em articulação com outros locais da ARU, como a envolvente à Estação Ferroviária ou o recinto das feiras.



Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor

Principais entidades a envolver: Agentes económicos presentes, Associação Comercial e Industrial de Ponte de Sor, Região do Turismo do Alentejo

Natureza do investimento: Investimento Público

Estimativa de investimento: 5.000 €/ano (Investimento complementar ao estimado na ação 6.3 da ORU de

Ponte de Sor (10.000 €/ano)

Fontes potenciais de financiamento: Municipal

Cronograma:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.1										
1.2										
1.3										



PE2 – Zona Norte

Área da estação ferroviária, uma polaridade multifuncional reforçada e acessível



Objetivos:

- : Promover a articulação da polaridade que se desenvolve em torno da estação ferroviária e das atividades económicas instaladas na sua envolvente, garantindo uma maior qualidade urbana e condições de mobilidade sustentável;
- : Potenciar as dinâmicas económicas e urbanas existentes nesta área da ARU;
- : Contribuir para valorizar a identidade da cidade de Ponte de Sor e para valorizar a imagem geral da cidade.

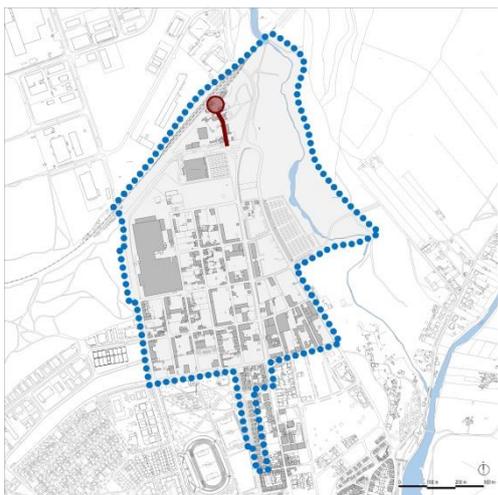
Descrição:

Conforme foi antes evidenciado, a estação ferroviária de Ponte de Sor é um elemento de identidade local estando a sua presença intimamente relacionada com o crescimento urbano da cidade na sua direção, e portanto com a ocupação do território incluindo na ARU. Tendo perdido importância

enquanto centro de transportes, mantém-se todavia em atividade e reveste-se de um valor simbólico que não deve ser negligenciado, agregando na sua proximidade um conjunto de atividades económicas que à escala local tem relevância. Esta é uma área multifuncional onde coexistem comércio, restauração, serviços e habitação. Pouco qualificada do ponto de vista urbano, é uma área fragmentada, onde é claro o predomínio dado à circulação automóvel, sendo as condições de circulação pedonal claramente deficitárias.

O presente projeto estruturante assume uma visão integrada sobre esta polaridade da cidade. Visa promover uma maior qualidade urbana e garantir uma melhor articulação e facilidade de circulação em modos suaves na área envolvente à estação ferroviária e entre esta e a sua envolvente, nomeadamente com o hipermercado Continente e o núcleo central da ARU e com a Avenida da Liberdade, que garante a ligação ao centro da cidade.

Ações prioritárias:



2.1. Requalificação do Largo da Estação e acessos

Esta ação visa beneficiar um dos poucos espaços públicos de enquadramento a um equipamento existentes na ARU, beneficiando a sua imagem urbana, assim como as condições de acesso e de circulação pedonal a este espaço.

Apesar da pouca utilização do modo ferroviário, este é um modo de transporte possível para aceder à cidade, configurando esta área uma porta de entrada em Ponte de Sor, o que justifica a requalificação do Largo da Estação melhorando a sua qualidade urbanística e atribuindo-lhe um enquadramento mais aprazível, que poderá, inclusivamente possibilitar que este local possa acolher pequenas atividades de dinamização. É fundamental beneficiar as condições oferecidas à mobilidade suave, permitindo e estimulando a sua escolha nas deslocações de proximidade.

Esta requalificação deverá considerar o ordenamento do estacionamento automóvel, garantindo a oferta de alguns lugares para estacionamento ordenado.

Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor

Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia e



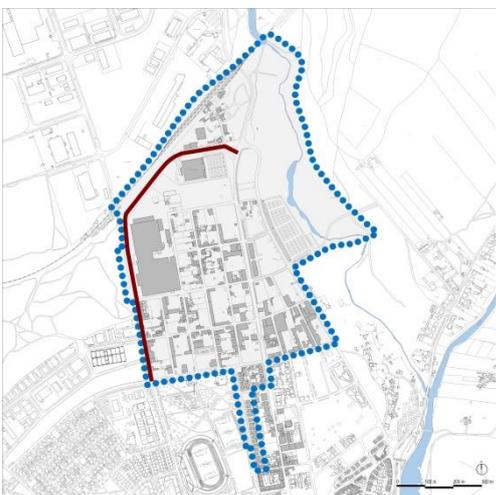


Agentes económicos presentes

Natureza do investimento: Investimento público

Estimativa de investimento: 200.000 €

Fontes potenciais de financiamento: Municipal e Comunitário



2.2. Requalificação da Rua General Humberto Delgado e do nó com a Avenida da Liberdade

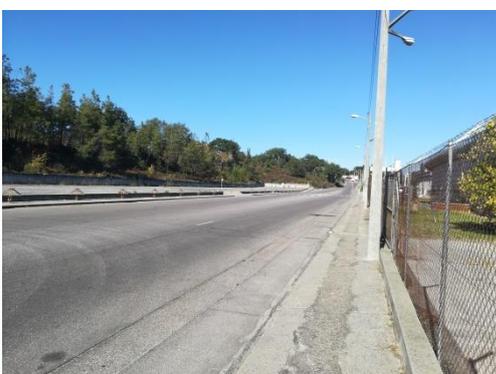
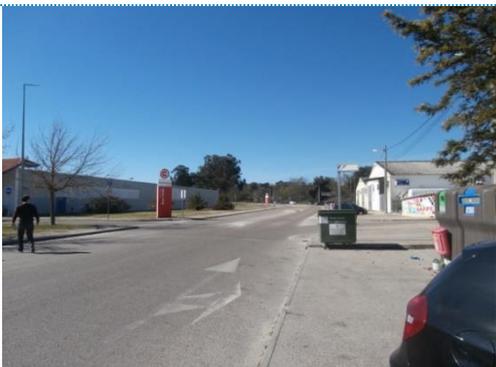
A requalificação da Rua General Humberto Delgado deverá, no troço norte, garantir a uniformidade com a requalificação já efetuada no passeio sul, aquando da instalação da superfície comercial de grande dimensão (Continente/Worten). Deverão igualmente ser garantidos atravessamentos pedonais, hoje inexistentes.

A melhoria da mobilidade pedonal deve incluir o nó que faz a articulação com a Avenida da Liberdade, pensado exclusivamente do ponto de vista viário, e que não oferece condições para o peão ou outros modos suaves de locomoção.

A Rua General Humberto Delgado, em toda a extensão, deverá acolher passeios contínuos e de perfil confortável à circulação pedonal, preferencialmente arborizados de modo a promover ensombramento. Deverão igualmente ser criadas condições para que possa acolher o modo ciclável. Esta ligação ciclável deverá estar articulada com a ligação ciclável proposta para a Avenida da Liberdade (ação 1.1) e com a rede urbana ciclável proposta para o centro da cidade de ligação do centro (escola, parque desportivo) à estação (extravasa a unidade territorial).

Tal como nas restantes intervenções de requalificação





de eixos viários, esta ação constitui uma oportunidade para avaliar e corrigir eventuais necessidades infraestruturais.

Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor

Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia, Agentes económicos presentes

Natureza do investimento: Investimento público

Estimativa de investimento: 1.300.000 €

Fontes potenciais de financiamento: Municipal e Comunitário

Cronograma:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
2.1										
2.2										



PE3 – Zona Norte

Herança industrial, um legado para a mudança



Objetivos:

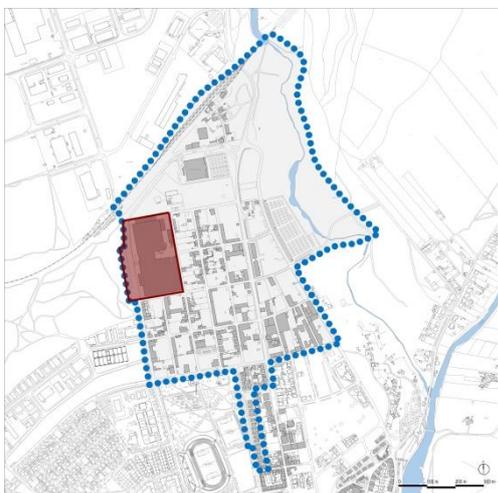
- : Reconverter e reocupar elementos edificados diferenciadores e com valor simbólico, fortalecendo a identidade de Ponte de Sor e valorizando a paisagem urbana da ARU e a imagem geral da cidade;
- : Estimular novas dinâmicas, capazes de impulsionar a revitalização da ARU da Zona Norte e contribuir para o dinamismo da cidade;
- : Potenciar a crescente visibilidade e reconhecimento externo de Ponte de Sor, estimulando uma progressiva competitividade e dinamismo urbanos.

Descrição:

Como foi anteriormente evidenciado, a ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor, um território marcadamente multifuncional, acolhe diversos exemplos de antigos espaços industriais, hoje devolutos e nalguns casos degradados. A reconversão destes espaços contribui para a melhoria generalizada da imagem urbana da ARU, e constitui uma oportunidade para o reforço da identidade local e para a valorização e dinamização urbana e socioeconómica desta área da cidade.

O projeto estruturante “Herança industrial, um legado para a mudança” visa encorajar a reconversão física e funcional de antigos espaços industriais abandonados, e desta forma, valorizar a envolvente onde estes se implementam e gerar novas âncoras funcionais que fortaleçam, do ponto de vista económico, social e cultural, não só a ARU da Zona Norte, mas também a cidade no seu conjunto.

Ações prioritárias:



3.1. Reconversão das antigas instalações da Delphi

As instalações de Delphi são um complexo industrial de grande dimensão que acolheram aquela que foi a então maior unidade industrial do distrito de Portalegre. Com uma elevada carga simbólica para a população, estas estruturas encontram-se, após o encerramento desta fábrica, devolutas.

O Município propôs-se assegurar a gestão deste espaço para disponibilização a novas indústrias e para a criação de um equipamento que possa acolher exposições, conferências e congressos. A presente ação prioritária visa exatamente a requalificação e reconversão das antigas instalações da Delphi, gerando uma nova âncora funcional deste território. Contempla a elaboração de um estudo para a reconversão das atuais estruturas e instalação deste novo equipamento, definindo em concreto os objetivos e especificações do projeto, incluindo o uso e transformações necessárias do edificado e do espaço público.

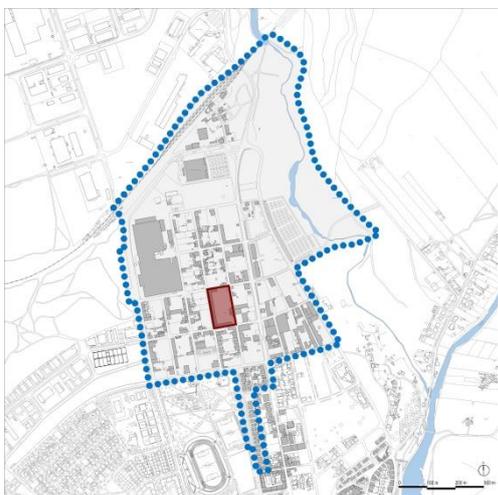
Promotor: Proprietários e Câmara Municipal de Ponte de Sor

Principais entidades a envolver: Agentes económicos presentes, Associação Comercial e Industrial de Ponte de Sor

Natureza do investimento: Investimento público

Estimativa de investimento: A definir

Fontes potenciais de financiamento: Municipal, Comunitário, IFRRU 2020



3.2. Valorização do património industrial

Para além das antigas instalações da Delphi, a ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor acolhe outros exemplos de edifícios ou estruturas industriais que testemunham a história da cidade e fazem parte da sua memória coletiva. Estes encontram-se hoje devolutos e degradados, pelo que a sua reconversão e reocupação se traduzirá num enriquecimento coletivo da memória histórica e da identidade, e na melhoria da imagem urbana e do equilíbrio urbanístico.

Esta ação traduz-se na sensibilização dos proprietários para os benefícios desta reabilitação, da eventual refuncionalização deste edificado, compatibilizando a preservação destes traços industriais. É essencial um trabalho de identificação das dificuldades e potencialidades inerentes a cada edifício, o contacto com os respetivos proprietários/gestores, e a definição de medidas concretas que possibilitem uma futura intervenção de reabilitação e refuncionalização. A Câmara Municipal deve promover e divulgar os benefícios fiscais associados à reabilitação urbana na ARU, ou outros que entenda instituir com este fim.

Promotor: Proprietários

Principais entidades a envolver: Câmara Municipal de Ponte de Sor

Natureza do investimento: Investimento público e privado

Estimativa de investimento: A definir consoante os edifícios selecionados

Fontes potenciais de financiamento: Municipal, privado e IFRRU 2020

Cronograma:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
3.1										
3.2										



PE4 – Zona Norte

Mais urbanidade, melhor mobilidade



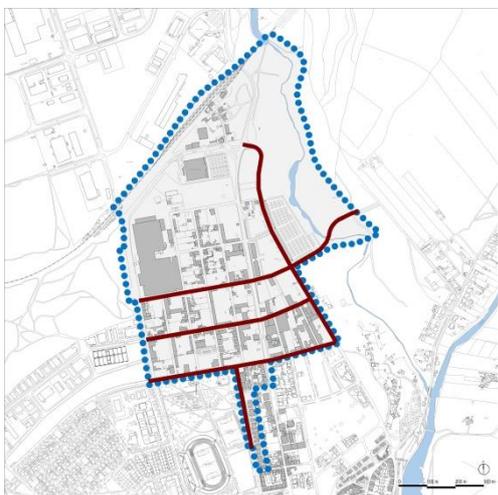
Objetivos:

- : Melhorar a mobilidade e articulação internas e estimular a utilização dos modos suaves e garantir o conforto e segurança pedonal e ciclável;
- : Melhorar a qualidade ambiental e paisagística da cidade e a qualidade de vida da população;
- : Contribuir para a consolidação e remate urbano.

Descrição:

A ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor é um território de baixa densidade, que carece de acentuar as suas características de urbanidade e beneficiar a qualidade urbana presente. O projeto estruturante “Mais urbanidade, melhor mobilidade”, tal como a sua designação indica, visa requalificar o espaço público nos principais eixos da ARU e, por esta via, incrementar as vivências urbanas e condições acrescidas de mobilidade urbana sustentável, assegurando o fortalecimento das articulações intraurbanas e a melhoria geral do ambiente urbano. A componente de mobilidade suave deverá ter especial relevância nas intervenções no espaço público propostas, sendo essencial a melhoria da qualidade e o alargamento da oferta dos espaços dedicados à circulação pedonal, assim como a criação de condições para que se possam implementar e promover hábitos de utilização de modos de locomoção alternativos, designadamente a bicicleta, princípio já defendido para a ARU de Ponte de Sor.

Ações prioritárias:



4.1. Requalificação das vias distribuidoras

No geral, pretende-se garantir uma maior qualidade urbana e dotar os principais arruamentos da ARU de melhores condições para a mobilidade suave, com reperfilamento das vias, garantia de passeios (largura, pavimentos e mobiliário urbano adequados), ordenamento do estacionamento e melhores condições de atravessamento das faixas de rodagem (passadeiras). A eliminação de barreiras à mobilidade pedonal assume especial relevo, assim como a adaptação ao acolhimento do modo ciclável. Estas intervenções de requalificação dos espaços públicos devem igualmente contemplar a sua adaptação às necessidades de pessoas com mobilidade condicionada, definindo-se percursos pedonais seguros e contínuos, onde deverão ser eliminadas barreiras arquitetónicas (de acordo com as normas técnicas sobre acessibilidades, definidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto para pessoas com mobilidade condicionada) e implementadas, caso necessárias, medidas de acalmia de tráfego.



Neste sentido, deverão ser requalificadas as seguintes vias:

- : Rua Dr. Manuel José Fernandes, garantindo um tratamento do passeio nascente semelhante ao existente no lado do parque desportivo.
- : Avenida Marginal, com uma função de delimitação e contenção urbana que deve ser mantida, sem prejuízo de uma valorização da componente de mobilidade pedonal e ciclável, articulando o parque ribeirinho (e o centro da cidade) ao recinto das feiras.



- : Rua Alexandre Robalo Cardoso, o principal eixo estruturante nascente-poente, faz a articulação entre importantes equipamentos coletivos e o limite sul da ARU. Importa atenuar a imagem de barreira/fronteira entre a zona oficial e o parque desportivo, a sul. A via carece de passeios contínuos em ambos os lados da via (no lado norte estes são mesmo inexistentes), devendo igualmente acolher, de forma mais adequada, o modo ciclável.

A este conjunto de vias deverão juntar-se a Rua 12 e a Rua 13, ambas de orientação nascente-poente, pela sua relevância na articulação com elementos exteriores à ARU: a primeira articulando a antiga Delphi ao recinto das feiras e à margem leste da Ribeira de Longomel, e a segunda articulando a nova área empresarial através da Rua de Angola.

Tal como nas restantes intervenções de requalificação de vias na ARU, também aqui deverá ser avaliada a necessidade de beneficiação das infraestruturas urbanas.

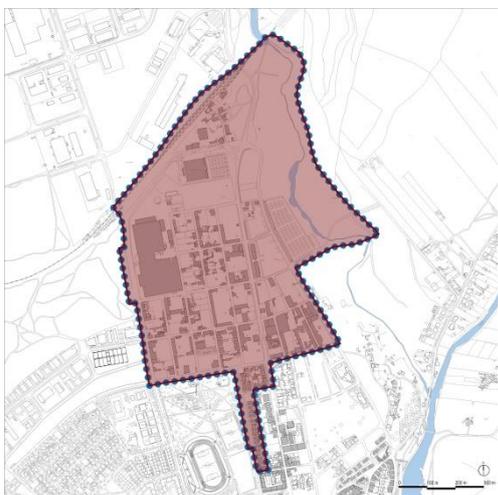
Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor

Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia

Natureza do investimento: Público

Estimativa de investimento: 2.000.000 €

Fontes potenciais de financiamento: Municipal e Comunitário



4.2. Melhoria das condições de coexistência dos modos suaves

Esta ação contempla as intervenções genéricas com vista à progressiva beneficiação da rede de percursos pedonais e cicláveis, no sentido de garantir a sua continuidade, quer nos passeios, quer nas vias partilhadas por modos suaves e motorizados, assim como a eliminação das barreiras e obstáculos. Nestas intervenções deverão ser aplicadas as determinações da carta de espaço público de Ponte de Sor (ação 4.1 da ORU de Ponte de Sor) e deverão ser tidas em consideração as opções definidas para a rede urbana ciclável e pedonal do centro da cidade (ação 5.2 e 5.4 da ORU de Ponte de Sor).



Se possível e sempre que necessário, deve proceder-se ao reperfilamento das vias e criação de passeios, tal como à eliminação de barreiras à mobilidade e à introdução de mobiliário urbano, sinalética e iluminação adequadas e arborização.

Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor

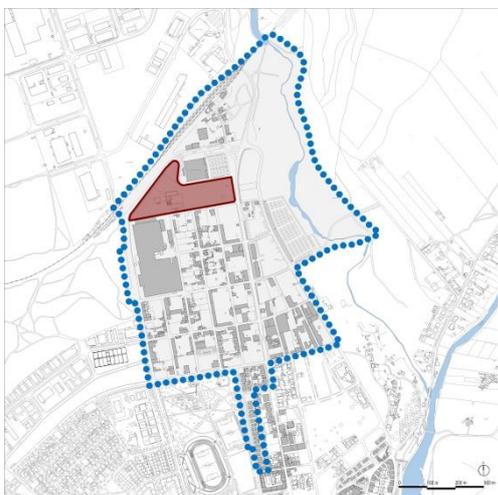
Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia, entidades com ligações ao domínio dos transportes e mobilidade, incluindo associações desportivas ou culturais

Natureza do investimento: Investimento público

Estimativa de investimento: A definir

Fontes potenciais de financiamento: Municipal e Comunitário





4.3. Colmatação da malha urbana

A presente ação prioritária visa fomentar o preenchimento dos quarteirões a norte da rua 10 e a sul da grande superfície Continente/Worten, mantendo a regularidade ortogonal da malha (respeitada pela implantação do hipermercado). Pretende-se, deste modo, garantir uma maior consolidação urbana e uma maior permeabilidade da malha, quebrando a barreira que esta área desocupada hoje representa.

À semelhança do proposto para a ORU do centro da cidade (ação 1.4), a presente ação prioritária traduz-se na adoção pela Câmara Municipal de Ponte de Sor de um papel ativo junto dos proprietários para estimular a ocupação destes espaços, promovendo o contacto com os particulares e a delimitação de uma pequena unidade de intervenção/execução, que fomenta a concertação e a contratualização de interesses. Esta unidade afigura-se como um instrumento de programação e execução sistemática, com características de celeridade e flexibilidade, devendo estar em conformidade com os Instrumentos de Gestão Territorial vigentes para esse espaço.

Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor e/ou proprietários

Principais entidades a envolver: Proprietários privados

Natureza do investimento: Investimento público e privado

Estimativa de investimento: N/A

Fontes potenciais de financiamento: Municipal e/ou privado

Cronograma:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
4.1										
4.2										
4.3										



PE5 – Zona Norte

ARU Mais Verde, ARU Mais Viva



Objetivos:

- : Melhorar as condições ecológicas da Ribeira de Longomel, incrementando a qualidade paisagística e urbana da área ribeirinha e, de modo mais abrangente, da ARU;
- : Fortalecer a estrutura ecológica local, garantir a sua integração na estrutura ecológica urbana;
- : Contribuir para uma mais forte articulação da ARU com a cidade e para uma gradual integração da área ribeirinha no parque urbano ribeirinho da cidade, incrementado a coesão territorial e promovendo melhores condições para o seu usufruto pela população.

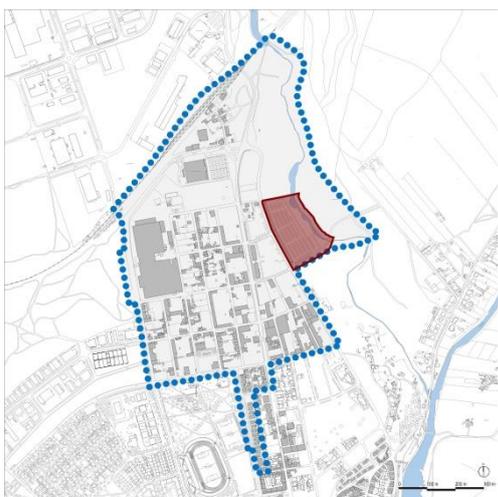
Descrição:

O projeto estruturante “Zona Norte | ARU Mais Verde, ARU Mais Viva” centra-se na área que se desenvolve apoiada na Ribeira de Longomel, um corredor verde que, sendo o principal elemento da estrutura ecológica da ARU, configura um espaço pouco qualificado do ponto de vista ecológico e urbano.

A valorização deste corredor verde terá expressão na qualificação do ambiente urbano, permitindo o seu usufruto físico ou visual pela população e a progressiva articulação com a área ribeirinha já requalificada da cidade (o parque urbano ribeirinho) e com a paisagem natural envolvente. A requalificação e valorização desta área ribeirinha envolverá a recuperação da estrutura ripícola,

incrementando o seu valor ecológico ao permitir a manutenção de habitats para fauna e flora, e a renaturalização e incorporação do recinto de mercados e feiras enquanto equipamento deste corredor verde, potenciando outras a vivência urbanas complementares à sua utilização principal, nas alturas em que não estão a decorrer feiras ou mercados.

Ações prioritárias:



5.1. Valorização paisagística do recinto de feiras e integração no parque ribeirinho

Esta ação compreende uma intervenção integrada sobre a metade sul do troço da Ribeira de Longomel que integra a ARU da Zona Norte, devendo promover a renaturalização urbana deste recinto e, simultaneamente, a requalificação da área ribeirinha contígua ao recinto das feiras. Nesta intervenção deverão ser adotadas as características indicadas para a ação 2.1 do ORU de Ponte de Sor, que, por sua vez, deverão igualmente ser assumidas na área verde de lazer prevista no PP da Zona Nordeste. Desta forma, estará a ser dado mais um contributo para o estabelecimento gradual de uma futura continuidade do parque urbano até ao recinto de mercados e feiras.

A valorização paisagística do recinto das feiras deverá, promover a sua integração, enquanto equipamento, no parque ribeirinho, possibilitando uma utilização mais intensiva e o acumular de funções complementares ao acolhimento das feiras e mercados. A intervenção deve contemplar a introdução de espécies arbóreas que ampliem o conforto do recinto (ensombramento e conforto térmico), o aumento da permeabilidade e drenagem do solo (por exemplo, com o recurso a grelhas de enlramento) e da qualidade visual, a introdução de algum mobiliário urbano e a introdução de sanitários. A recuperação da galeria ripícola deve atenuar a barreira visual à área de exploração de inertes, localizada na margem oriental.



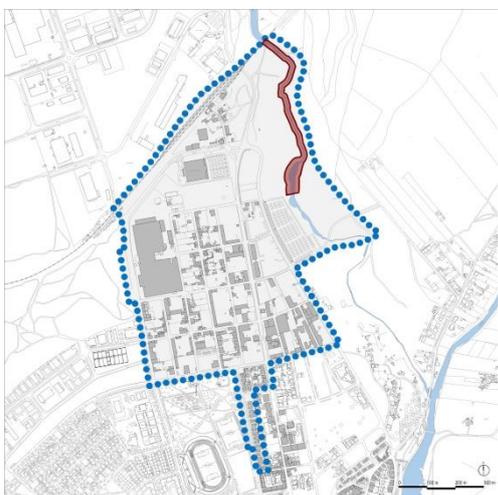
Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor

Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia, feirantes e a Associação Comercial de Ponte de Sor.

Natureza do investimento: Investimento público

Estimativa de investimento: 350.000 €

Fontes potenciais de financiamento: Municipal e Comunitário



5.2. Requalificação da Ribeira de Longomel – troço norte

Corresponde a uma intervenção ligeira com o objetivo de melhorar o ecossistema fluvial da Ribeira de Longomel, aumentando o seu interesse ecológico e diminuindo a sua vulnerabilidade à pressão humana.

Consiste na requalificação ambiental e paisagística das margens e galeria ripícola, beneficiando as características naturais do lugar, mantendo o seu carácter não urbanizado. É composta pela limpeza, desmatação e gestão da vegetação da galeria ripícola, valorizando as espécies vegetais autóctones e removendo a vegetação invasora existente. Esta intervenção deve ser realizada enquanto atividade de manutenção anual, de forma a evitar os crescimentos espontâneos de espécies exóticas.



Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor

Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia

Natureza do investimento: Investimento público

Estimativa de investimento: 80.000 €

Fontes potenciais de financiamento: Municipal e Comunitário

Cronograma:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
5.1		■	■							
5.2				■	■					



PE6 – Zona Norte

Coesão territorial e dinamismo



Objetivos:

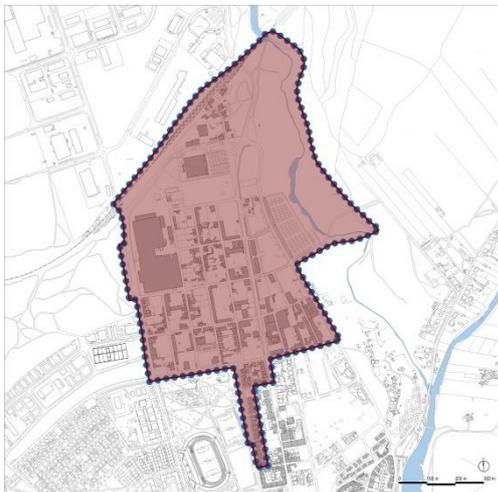
- : Reabilitar e reocupar o edificado e melhorar a eficiência energética dos edifícios;
- : Contribuir para a criação de uma imagem urbana mais qualificada e unificada da cidade e para a coesão social e territorial;
- : Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo.

Descrição:

O projeto estruturante “Zona Norte | Coesão territorial e dinamismo” combina o estímulo à reabilitação física do edificado da ARU, por parte dos proprietários privados, com iniciativas complementares, como um projeto de Arte Urbana ou a criação de uma rede de Wi-Fi, que se afirmem como fatores de dinamização e de promoção de uma imagem urbana renovada e coerente com a do centro da cidade de Ponte de Sor, potenciando a afirmação conjunta da cidade como uma centralidade atrativa e competitiva no contexto regional e nacional.

De salientar que Ponte de Sor atravessa um momento particularmente positivo, relacionado com o crescimento e afirmação da presença do setor aeronáutico na cidade, o que se traduz não só num aumento da procura de alojamento para arrendamento na cidade, como também na emergência de dinâmicas económicas complementares que devem ser apoiadas e estimuladas, canalizando sinergias para outros setores do desenvolvimento urbano.

Ações prioritárias:



6.1. Programa de incentivo à reabilitação do edificado

A presente ação prioritária corresponde à divulgação, promoção e aplicação do programa de incentivos à reabilitação física e funcional do edificado decorrente da delimitação da ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor, tendo como suporte o quadro de benefícios fiscais enquadrados no RJRU e outros estímulos à reabilitação urbana.

Complementarmente às intervenções públicas previstas para a requalificação de espaços públicos, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, as intervenções no edificado serão, maioritariamente, da responsabilidade dos proprietários privados, os quais podem, no entanto, beneficiar do quadro de apoio e incentivos legalmente definido pela CMPS para a ARU. Como entidade promotora da ORU, o município deverá consciencializar, apoiar e acompanhar os proprietários no processo de reabilitação, facilitando o acesso à informação e a serviços técnicos, e simplificando e agilizando procedimentos.

Na sua atuação, no que à operacionalização desta medida diz respeito, deverão ser utilizados os canais de comunicação, promoção e divulgação, físicos e virtuais, entre os proprietários e a autarquia, criados para a ORU do centro da cidade, tal como a “Loja da Reabilitação Urbana”, ou a “Plataforma Online da Reabilitação Urbana”. De igual modo, outras iniciativas de facilitação da reabilitação eventualmente criadas (como protocolos bancários, bolsas de imóveis ou de serviços) deverão igualmente ser comuns às duas ARU.

A sensibilização para a necessidade de intervenção junto dos proprietários de imóveis com um estado de



conservação mais precário, deve ser prioritária e intensificada, podendo o município, em caso de necessidade de salvaguardar a segurança de pessoas e bens e a salubridade pública, recorrer aos mecanismos coercivos conferidos pela lei.

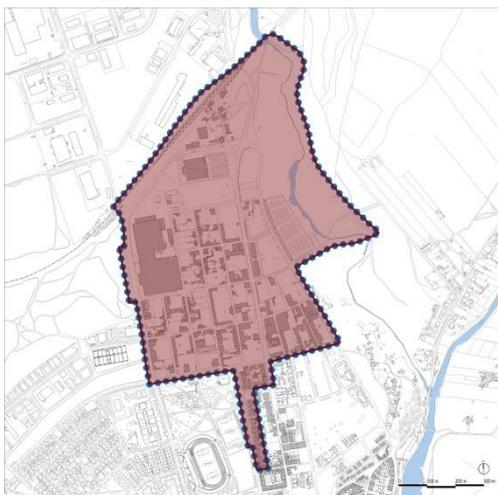
Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor

Principais entidades a envolver: Proprietários, Junta de Freguesia e Agentes institucionais e socioeconómicos

Natureza do investimento: Investimento público

Estimativa de investimento: A definir

Fontes potenciais de financiamento: Municipal



6.2. Arte urbana

A arte urbana é uma forma de humanização da paisagem urbana, contribuindo, assim, para a sensação de pertença e autoestima dos habitantes e, por vezes, para a constituição de verdadeiras galerias de arte em espaços livres. A utilização de manifestações de arte urbana na valorização dos espaços públicos urbanos promove, muitas vezes de forma inesperada, novas experiências sensoriais, culturais e de lazer, sendo uma forma de atração de visitantes das cidades.



A presente ação prioritária propõe estender a aposta estratégia em arte urbana, já iniciada no centro da cidade de Ponte de Sor e cujo aprofundamento é proposto na ação 4.4 da ORU de Ponte de Sor. Desta forma, propõe-se implementar ações de arte urbana em determinados locais específicos da ARU, como a envolvente à estação ou tirando partido das infraestruturas e edifícios industriais, aposta estratégia em arte urbana, já iniciada no centro da cidade de Ponte de Sor e cujo aprofundamento é proposto na ação 4.4 da ORU de Ponte de Sor, explorando a ligação da arte contemporânea com a histórica



atividade industrial fortemente presente na ARU.

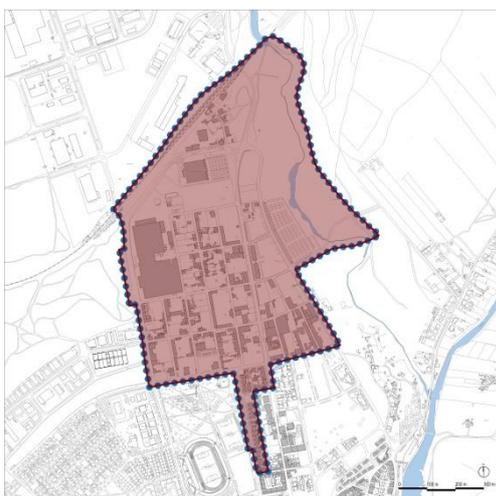
Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor

Principais entidades a envolver: Agentes culturais, associações empresariais ou empresas, região de turismo do Alentejo.

Natureza do investimento: Investimento público

Estimativa de investimento: 20.000 €/ano (Investimento complementar ao estimado na ação 4.4 da ORU de Ponte de Sor (100.000 €/ano)).

Fontes potenciais de financiamento: Municipal.



6.3 Rede de Wi-Fi

A presente ação visa a criação de uma rede pública e gratuita de *Wi-Fi* público em locais chave como a estação ferroviária ou o recinto das feiras e a área ribeirinha. Esta ação está intrinsecamente associada à ação 6.2. da ORU de Ponte de Sor, devendo

Promotor: Câmara Municipal de Ponte de Sor

Principais entidades a envolver: Junta de Freguesia

Natureza do investimento: Investimento público

Estimativa de investimento: 1.000 €/ano (Investimento complementar ao estimado na ação 6.2 da ORU de Ponte de Sor (5.000 €/ano))

Fontes potenciais de financiamento: Municipal e Comunitário – iniciativa WI-FI 4 EU



Cronograma:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
6.1										
6.2										
6.3										

6.4. Cronograma de execução

A ORU integra diversos projetos estruturantes e ações, que contemplam tipologias de intervenção diferenciadas.

De modo a compatibilizar intervenções, alavancar e envolver entidades públicas e privadas e distribuir os diferentes investimentos de forma equilibrada ao longo do período de duração da Operação de Reabilitação Urbana, foi estabelecido um cronograma (Tabela 9), meramente indicativo, para a operação ao longo do prazo de execução da ORU, 10 anos. Houve a preocupação de concentrar uma parte significativa do investimento público nos primeiros 5 anos, de forma a produzir um maior efeito de alavancagem do investimento privado nos anos seguintes.

Nesta programação foi tida em consideração a programação proposta para as intervenções propostas na ORU de Ponte de Sor, tirando partido, sempre que possível, das sinergias e complementaridades entre as duas Operações.

Através da análise do cronograma proposto é, também, possível identificar a existência de algumas ações que, pelas suas características e objetivos, serão transversais a todo o período de implementação da ORU. Destacam-se neste âmbito as seguintes ações: Programa de reabilitação de edifícios de habitação para arrendamento a custos controlados (1.2.); Programa de revitalização comercial (1.3.); Valorização do património industrial (3.2.); Melhoria das condições de coexistência dos modos suaves (4.2.); Colmatação da malha urbana (4.3.); Programas de incentivos à reabilitação do edificado (6.1.) e Arte Urbana (6.2.).

Tabela 9. Cronograma de execução
Fonte: SPI, 2018

Projeto Estruturante	Ação Prioritária	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
PE 1. Zona Norte Avenida da Liberdade, uma avenida requalificada	1.1. Requalificação da Avenida da Liberdade										
	1.2. Programa de reabilitação de edifícios de habitação para arrendamento a custos controlados										
	1.3. Programa de revitalização comercial										
PE 2. Zona Norte Área da estação ferroviária, uma polaridade multifuncional reforçada e acessível	2.1. Requalificação do Largo da Estação e acessos										
	2.2. Requalificação da Rua General Humberto Delgado e do nó com a Avenida da Liberdade										
PE 3. Zona Norte Herança industrial, um legado para a mudança	3.1. Reconversão das antigas instalações da Delphi										
	3.2. Valorização do património industrial										
PE 4. Zona Norte Mais urbanidade, Melhor mobilidade	4.1. Requalificação das vias distribuidoras										
	4.2. Melhoria das condições de coexistência dos modos suaves										
	4.3. Colmatação da malha urbana										
PE 5. Zona Norte ARU mais Verde, ARU mais Viva	5.1. Valorização paisagística do recinto das feiras e integração no parque ribeirinho										
	5.2. Requalificação da Ribeira de Longomel (troço norte)										
PE6. Zona Norte Coesão territorial e dinamismo	6.1. Programa de incentivos à reabilitação do edificado										
	6.2. Arte Urbana										
	6.3. Rede de Wi-Fi										

6.5. Programa de investimento e de financiamento

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa compreende a realização de um programa de investimento associado ao conjunto de projetos e ações apresentados anteriormente. Exige, conseqüentemente, a ponderação e captação de meios financeiros de origem pública ou privada, que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação das ações consideradas.

Programa de investimento

O programa de investimento que se encontra associado ao conjunto de projetos e ações é apresentado na Tabela 11, através de estimativas de investimento para cada ação proposta.

Devido ao reduzido grau de maturação das ações, os valores de investimento apresentados, constituem valores meramente indicativos do volume orçamentado para cada ação, que deverão ser aferidos e consolidados ao longo da execução deste programa, na fase de desenvolvimento das ações/projetos. Estas estimativas são apontadas, quando possível, no seu montante global.

O investimento estabelecido para cada ação foi definido segundo um conjunto de pressupostos, que justificam os mesmos, constituindo-se como um valor indicativo de investimento.

As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios por m² de área bruta de intervenção, de acordo com a categoria de intervenção, apresentadas de seguida (Tabela 10). Estes valores têm em conta a previsão da evolução do mercado num horizonte temporal alargado, de modo a refletir o grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo.

Tabela 10. Categorias de intervenção e custos médios de investimento
Fonte: SPI

	Categoria de intervenção	Valor de referência por área bruta de intervenção
Redes viárias	Rede viária a reperfilar	50 €/m ²
Espaços públicos	Intervenção média com novo desenho de espaço público (incluindo mobiliário urbano e iluminação), com substituição de revestimentos, ordenamento de tráfego e estacionamento de superfície	70 €/m ²
Espaços públicos (recinto das feiras)	Intervenção ligeira, introdução ou valorização de elementos vegetais e algum mobiliário urbano	10 €/m ²
Ribeira	Intervenção ligeira de limpeza das margens e valorização da galeria ripícola	5 €/m ²

Foram ainda tidos em conta, como referência, os valores estimados para as ações da ORU de Ponte de Sor. Nos casos em que as ações são idênticas às que foram propostas anteriormente, na ORU de Ponte de Sor, traduzindo-se na extensão destas iniciativas propostas à ARU da Zona Norte da Cidade, os valores indicados refletem um reforço do respetivo investimento estimado previamente na ORU de Ponte de Sor.

Excluíram-se desta estimativa as componentes de elaboração dos projetos técnicos, fiscalização e imprevistos e, ainda, a aquisição ou expropriação de terrenos e imóveis para a execução das intervenções. Também não estão incluídas as demolições, que dependem de levantamentos detalhados.

Algumas ações não têm ainda um valor determinado, uma vez que carecem de uma definição mais detalhada do programa de intervenção.

Tabela 11. Cronograma indicativo de investimentos
Fonte: SPI

Projeto Estruturante	Ação Prioritária	Valor estimado de Investimento	Tipo de investimento	Observações
PE 1. Zona Norte Avenida da Liberdade, uma avenida requalificada	1.1. Requalificação da Avenida da Liberdade	800.000 €	Público	Utiliza-se o valor médio para reperfilar a rede viária
	1.2. Programa de reabilitação de edifícios de habitação para arrendamento a custos controlados	A definir	Público e privado	A definir consoante os edifícios selecionados
	1.3. Programa de revitalização comercial	5.000 €/ano	Público	Investimento complementar ao estimado na ação 6.3 da ORU de Ponte de Sor (10.000 €/ano)
PE 2. Zona Norte Área da estação ferroviária, uma polaridade multifuncional reforçada e acessível	2.1. Requalificação do Largo da Estação e acessos	200.000 €	Público	Utiliza-se o valor médio para intervenção média em espaço público
	2.2. Requalificação da Rua General Humberto Delgado e do nó com a Avenida da Liberdade	1.300.000 €	Público	Utiliza-se o valor médio para reperfilar a rede viária
PE 3. Zona Norte Herança industrial, um legado para a mudança	3.1. Reconversão das antigas instalações da Delphi	A definir	Público	A definir consoante o programa definido
	3.2. Valorização do património industrial	A definir	Público e privado	A definir consoante os edifícios selecionados
PE 4. Zona Norte Mais urbanidade, Melhor mobilidade	4.1. Requalificação das vias distribuidoras	2.000.000 €	Público	Utiliza-se o valor médio para reperfilar a rede viária
	4.2. Melhoria das condições de coexistência dos modos suaves	A definir	Público	
	4.3. Colmatação da malha urbana	N/A	Público e privado	
PE 5. Zona Norte ARU mais Verde, ARU mais Viva	5.1. Valorização paisagística do recinto das feiras e integração no parque ribeirinho	350.000 €	Público	Utiliza-se o valor de referência para o recinto das feiras
	5.2. Requalificação da Ribeira de Longomel (troço norte)	80.000 €	Público	Utiliza-se o valor de referência para a ribeira
PE6. Zona Norte Coesão territorial e dinamismo	6.1. Programa de incentivos à reabilitação do edificado	A definir	Público	A definir consoante os edifícios selecionados
	6.2. Arte Urbana	20.000 €/ano	Público	Investimento complementar ao estimado na ação 4.4 da ORU de Ponte de Sor (100.000 €/ano)
	6.3. Rede de Wi-Fi	1.000 €/ano	Público	Investimento complementar ao estimado na ação 6.2 da ORU de Ponte de Sor (5.000 €/ano)

Programa de financiamento

A concretização do plano de investimentos apresentado na secção anterior, com tipologias e dimensões físicas e financeiras distintas, exige o envolvimento institucional e operacional das entidades públicas e dos atores privados, bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis – públicos e privados – que permitem garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação dos projetos/ações considerados.

No final desta secção apresenta-se uma tabela indicativa das potenciais fontes de financiamento previsíveis para cada ação proposta (Tabela 12).

Os programas estabelecidos no plano de investimento serão concretizados, em grande parte, através de financiamento próprio do Município. No entanto, importa destacar que existem diversos instrumentos de financiamento ao qual o Município poderá recorrer. Neste ponto é realizada uma identificação de alguns desses instrumentos de financiamento.

A análise das potenciais oportunidades de financiamento foca-se nos instrumentos disponíveis que, considerando a natureza das propostas, poderão ser mobilizados no sentido de viabilizar a implementação da estratégia e das várias iniciativas que a corporizam. Estes instrumentos de financiamento poderão apoiar o esforço de investimento do Município, que terá de mobilizar montantes próprios do orçamento municipal, tanto para o cofinanciamento das operações, enquadradas nesses instrumentos, como para o financiamento das operações que, pela sua natureza, não terão enquadramento nestes instrumentos.

No âmbito da reabilitação urbana, destacam-se o Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana, criado para o período de 2014-2020 (IFRRU 2020), acessível às entidades públicas e privadas, e um programa específico do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) destinado a dinamizar a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento habitacional – Programa Reabilitar para Arrendar, Habitação Acessível.

É dado um particular enfoque aos fundos comunitários disponibilizados para 2014-2020, assumindo os instrumentos de programação que integram o Portugal 2020 uma especial evidência neste enquadramento. Esses fundos são distribuídos segundo uma arquitetura que contempla: quatro Programas Operacionais Temáticos (POT) e cinco Programas Operacionais Regionais (POR) no continente; dois Programas Operacionais Regionais das Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores; e um programa operacional de assistência técnica, a que se juntam os Programas de Desenvolvimento Rural e das Pescas (Figura 29).



Figura 29. Arquitetura operacional do Portugal 2020

Fonte: SPI

Em síntese, é possível destacar os seguintes instrumentos:

- : Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);
- : Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível;
- : Portugal 2020:
 - : Programa Operacional e Regional do Alentejo (POR Alentejo);
 - : Programa Operacional da Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos (PO SEUR);
 - : Programa Operacional da Competitividade e Internacionalização (PO Compete 2020).
- : WI-FI 4 EU

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, construído através da RCM n.º 52ª/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana. Assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de intervenção e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a

uma estrutura de missão, a funcionar junto ao IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo os condomínios. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade financeira e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro da ARU:

- : Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (D.L. n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- : Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Complementarmente podem ser apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Todas as operações que são objeto de financiamento devem ser apreciadas pelo Município. O protocolo de colaboração institucional celebrado com a Associação Nacional de Municípios Portugueses prevê a criação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 e, nos casos em que tal se demonstre pertinente, a criação de um balcão (físico e/ou virtual) dedicado às operações financiáveis pelo IFRRU 2020.

Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados nas ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e a frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais 30 anos situados fora da ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam construídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros titulares. O empréstimo pode ascender a 90% do custo das operações, apresentando condições (maturidade, taxa de juro e período de carência) atrativas para o investidor.

Portugal 2020

No caso do Portugal 2020, a análise de enquadramento teve em conta uma primeira identificação dos Objetivos Temáticos (OT) mais relevantes para a execução do programa estratégico delineado. Desta forma, foi possível, no contexto de análise dos Programas Operacionais pertinentes, a identificação dos Eixos Estratégicos (EE) que melhor se aplicam à concretização do programa estratégico em causa.

Neste quadro, foi efetuada uma análise pormenorizada do POR Alentejo 2014-2020, o principal veículo de aplicação dos fundos estruturantes e de investimento na região Alentejo. O POR Alentejo 2020 está assente em dez eixos estratégicos. Desses, quatro têm relevância e correspondência na estratégia que se pretende alcançar para ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor, nomeadamente:

- : Eixo 1 – Competitividade e Internacionalização das PME;
- : Eixo 4 – Desenvolvimento Urbano Sustentável;
- : Eixo 7 – Eficiência Energética e Mobilidade;
- : Eixo 8 – Ambiente e Sustentabilidade.

O Eixo 1 – Competitividade e Internacionalização das PME tem como objetivo primário reforçar a competitividade económica, promovendo o desempenho regional em três divisões: o perfil de especialização da produção, as competências e as estratégias de desenvolvimento da PME e as condições do contexto e atividade empresarial. Deste modo o programa visa principalmente incentivar o empreendedorismo e a inovação.

O eixo 4 – Desenvolvimento Urbano Sustentável, 7 – Eficiência Energética e Mobilidade e 8 – Ambiente e Sustentabilidade visam o desenvolvimento urbano sustentável, a eficiência energética e a mobilidade urbana sustentável e a valorização ambiental. Estes eixos relacionam-se, direta ou indiretamente, com as ações na ótica da regeneração e revitalização urbana, tendo como quadro de referência o modelo territorial e a estruturação de centros urbanos que se encontram previstos nos PROT do Alentejo e do Oeste e Vale do Tejo.

WI-FI 4EU

A iniciativa WiFi4EU, pela Comissão Europeia, pretende promover a conectividade sem fios gratuita nos espaços públicos, nomeadamente nos parques, praças, edifícios públicos, bibliotecas, centros de saúde e museus, em todo o território europeu. Dispõe de um orçamento de 120 milhões de euros para o período de 2017 a 2019, destinados a financiar a instalação de equipamento Wi-Fi de ponta nos centros da vida pública.

As câmaras municipais são destinatárias da primeira fase da iniciativa e candidatar-se a partir do dia 15 de maio de 2018 a vales WiFi4EU no valor de 15.000 euros. Está disponível, desde 20 de março de 2018, o portal WiFi4EU onde os candidatos a financiamento terão de proceder ao registo prévio, passo que é obrigatório. A próxima fase, aberto o primeiro convite de candidatura, tem lugar a 15 de maio de 2018, às 13:00 (hora da Europa Central). Os vales WiFi4EU cobrirão as despesas com o equipamento e a instalação dos pontos de acesso Wi-Fi. O vale pode servir para comprar equipamento novo ou modernizar uma instalação existente, substituindo o equipamento antigo por equipamento melhor e mais recente.

Os beneficiários serão selecionados com base na ordem de chegada (data e hora da apresentação da candidatura, garantindo-se, simultaneamente, que todos os países podem beneficiar de um número mínimo de vales (no primeiro convite, este número é de 15 vales por país). Os beneficiários comprometem-se a pagar os custos da ligação (assinatura de acesso à Internet) e da manutenção do equipamento e a oferecer uma conectividade sem fios gratuita e de elevada qualidade durante, pelo menos, três anos.

Para mais informação consultar:

www.wifi4eu.eu

www.anacom.pt/render.jsp?categoryId=393159

Tabela 12. Potenciais fontes de financiamento, por ação
Fonte: SPI, 2018

Projeto Estruturante	Ação Prioritária	Financiamento				
		Municipal	Comunitário	IFRRU	IHRU	Privado
PE 1. Zona Norte Avenida da Liberdade, uma avenida requalificada	1.1. Requalificação da Avenida da Liberdade					
	1.2. Programa de reabilitação de edifícios de habitação para arrendamento a custos controlados					
	1.3. Programa de revitalização comercial					
PE 2. Zona Norte Área da estação ferroviária, uma polaridade multifuncional reforçada e acessível	2.1. Requalificação do Largo da Estação e acessos					
	2.2. Requalificação da Rua General Humberto Delgado e do nó com a Avenida da Liberdade					
PE 3. Zona Norte Herança industrial, um legado para a mudança	3.1. Reconversão das antigas instalações da Delphi					
	3.2. Valorização do património industrial					
PE 4. Zona Norte Mais urbanidade, Melhor mobilidade	4.1. Requalificação das vias distribuidoras					
	4.2. Melhoria das condições de coexistência dos modos suaves					
	4.3. Colmatação da malha urbana					
PE 5. Zona Norte ARU mais Verde, ARU mais Viva	5.1. Valorização paisagística do recinto das feiras e integração no parque ribeirinho					
	5.2. Requalificação da Ribeira de Longomel (troço norte)					
PE6. Zona Norte Coesão territorial e dinamismo	6.1. Programa de incentivos à reabilitação do edificado					
	6.2. Arte Urbana					
	6.3. Rede de Wi-Fi					

6.6. Modelo de gestão e execução

De acordo com o RJRU, as operações de reabilitação urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora⁹. Esta entidade gestora poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio município¹⁰.

Atendendo às características da ORU proposta e aos projetos estruturantes considerados, propõe-se que seja o Município de Ponte de Sor a assumir diretamente as funções de entidade gestora da ORU da ARU da área norte da cidade de Ponte de Sor.

Complementarmente, atendendo a que a ORU assenta o seu programa num conjunto de projetos de iniciativa eminentemente pública, de iniciativa municipal, que se pretende que alavanquem o investimento privado, propõe-se que esta ORU deva adotar um modelo de execução por iniciativa de entidade gestora, a Câmara Municipal de Ponte de Sor.

Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e coresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes da ARU da área norte da cidade de Ponte de Sor.

Será, por isso, importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

A melhor forma de atender as exigências da implementação de uma operação de reabilitação urbana sistemática, tendo em conta que o município de Ponte de Sor irá assumir diretamente as funções de entidade gestora da ORU, é através de uma Unidade de Reabilitação Urbana. Para tal, a Câmara Municipal organiza os seus serviços relacionados com a reabilitação urbana numa unidade orgânica flexível que, neste caso, é partilhada com a ORU da ARU da cidade de Ponte de Sor, anteriormente delimitada, de forma a otimizar a sua atuação neste domínio.

Importa referir que, de acordo com o RJRU, “quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao

⁹ RJRU, artigo 9.º.

¹⁰ RJRU, artigo 10.º.

município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7º e dos artigos 8º e 10º do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro”.

O RJRU refere ainda que *“a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”.*

Neste caso, *“o presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia”.*

O desenvolvimento dos projetos propostos no âmbito da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permita definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica.

Procurando otimizar os recursos existentes, esta Unidade de Reabilitação Urbana deverá articular-se com as estruturas já existentes no Município.

Esta Unidade de Reabilitação Urbana terá também como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia.

Será fundamental que a Unidade de Reabilitação Urbana assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos residentes e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na intervenção. São, desde já, questões a destacar:

- : Identificação e captação de possíveis investidores;
- : Criação de uma “bolsa de imóveis” na ARU da área norte da cidade de Ponte de Sor, identificando edifícios de intervenção prioritária;
- : Estabelecimento de acordos com fornecedores de materiais no sentido de os conseguir a preços reduzidos;
- : Montagem de uma bolsa de projetistas e de empresas construtoras na área da reabilitação;
- : Estabelecimento de protocolos com instituições bancárias de referência;
- : Desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;

- : Envolvimento e auscultação dos proprietários e atores locais;
- : Divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.

Importa referir que será da responsabilidade desta Unidade a realização do acompanhamento e avaliação da ORU. Deste modo, deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

Neste campo, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal não só um relatório de avaliação da execução da ORU, como, se for caso disso, uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

6.7. Quadro de apoios e incentivos

Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)¹¹, estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve de forma sucinta.

IMI - Imposto municipal sobre imóveis

Isenção por um período de 3 anos, eventualmente renovável por mais 5 anos

Aos imóveis que preencham os requisitos de acesso ao benefício fiscal estabelecidos no n.º 1 do artigo 45.º, aplica-se a isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

¹¹ Na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para o ano de 2018.

IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação e na primeira transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado a arrendamento habitacional permanente ou a habitação própria e permanente (quando localizado em ARU).

Aos imóveis que preencham os requisitos de acesso ao benefício fiscal estabelecidos no n.º 1 do artigo 45.º, aplica-se a isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; bem como na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

Assim, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, caso preencham os requisitos estabelecidos, beneficiam dos seguintes incentivos:

- : Isenção de IMI, pelo período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação dos prédios ou frações autónomas, eventualmente renovável, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos, no caso dos imóveis afetos a arrendamento habitacional permanente ou a habitação própria e permanente.
- : Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado habitação própria e permanente.

Adicionalmente contempla-se a possibilidade de redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, necessária, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF, para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra.

Benefícios fiscais relativos a outros impostos (IVA, IRS e IRC)

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no código do IVA e no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana), conforme seguidamente se descrevem.

IVA - Imposto sobre o valor acrescentado

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- : Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- : Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

Informação adicional: Código do IVA – Lista I (verbas 2.23 e 2.24)

IRS - Imposto sobre o rendimento singular

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Informação adicional: Números 4, 5 e 7 do artigo 71º do EBF

IRS E IRC - Fundos de investimento imobiliário

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Estes incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Informação adicional: Números 1, 2, 3 e 21 do artigo 71º do EBF

CrITÉRIOS de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Para efeitos de concessão dos incentivos associados à reabilitação urbana incidentes sobre os impostos antes referenciados, importa ter em consideração os requisitos estabelecidos nos artigos 45.º e 71.º do EBF.

IMI e IMT

Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos ao nível do IMI e IMT, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições.

- : Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- : Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de atribuição dos incentivos ao nível do IMI e IMT deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da

operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente (ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana) comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

A anulação das liquidações de IMI e de IMT e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.

A prorrogação da isenção de IMI está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos anteriormente descritos.

Informação adicional: Número 1 do artigo 45.º do EBF

IRS e IRC

As 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- : Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- : Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

A comprovação do início e da conclusão das 'ações de reabilitação' é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, tendo em conta os critérios estabelecidos.

Informação adicional: Números 23 e 24 do artigo 71.º do EBF

Para efeito da aplicação dos incentivos descritos, deve atender-se aos seguintes conceitos:

- : 'Área de reabilitação urbana' – a área territorialmente delimitada nos termos do RJRU;
- : 'Estado de Conservação' – O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime

de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 - Péssimo.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A câmara municipal é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à câmara municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários.

6.7.2. Outros estímulos à reabilitação urbana

Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros existentes

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos.

Regime Excepcional da Reabilitação Urbana

O Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana foi aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excepcional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão

abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitam os alinhamentos e cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são

asseguradas por um Comité de Investimento. Desde outubro de 2017 que se encontra aberto o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFFRU 2020.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Trata-se de um instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, criado através da RCM n.º 48/2016, de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública; designadamente: (i) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (ii) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (iii) dinamizar o arrendamento habitacional; (iv) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (v) apoiar a retoma do setor da construção, a sua reorientação para a reabilitação e a criação de emprego no setor.

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reacquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Possibilita um investimento de baixo risco, com objetivos de rentabilidade interessantes e que contribui, paralelamente, para a concretização de objetivos de políticas públicas nacionais.

Podem participar as entidades públicas do Estado, os municípios, as entidades do terceiro setor, e as entidades privadas (incluindo pessoas singulares).

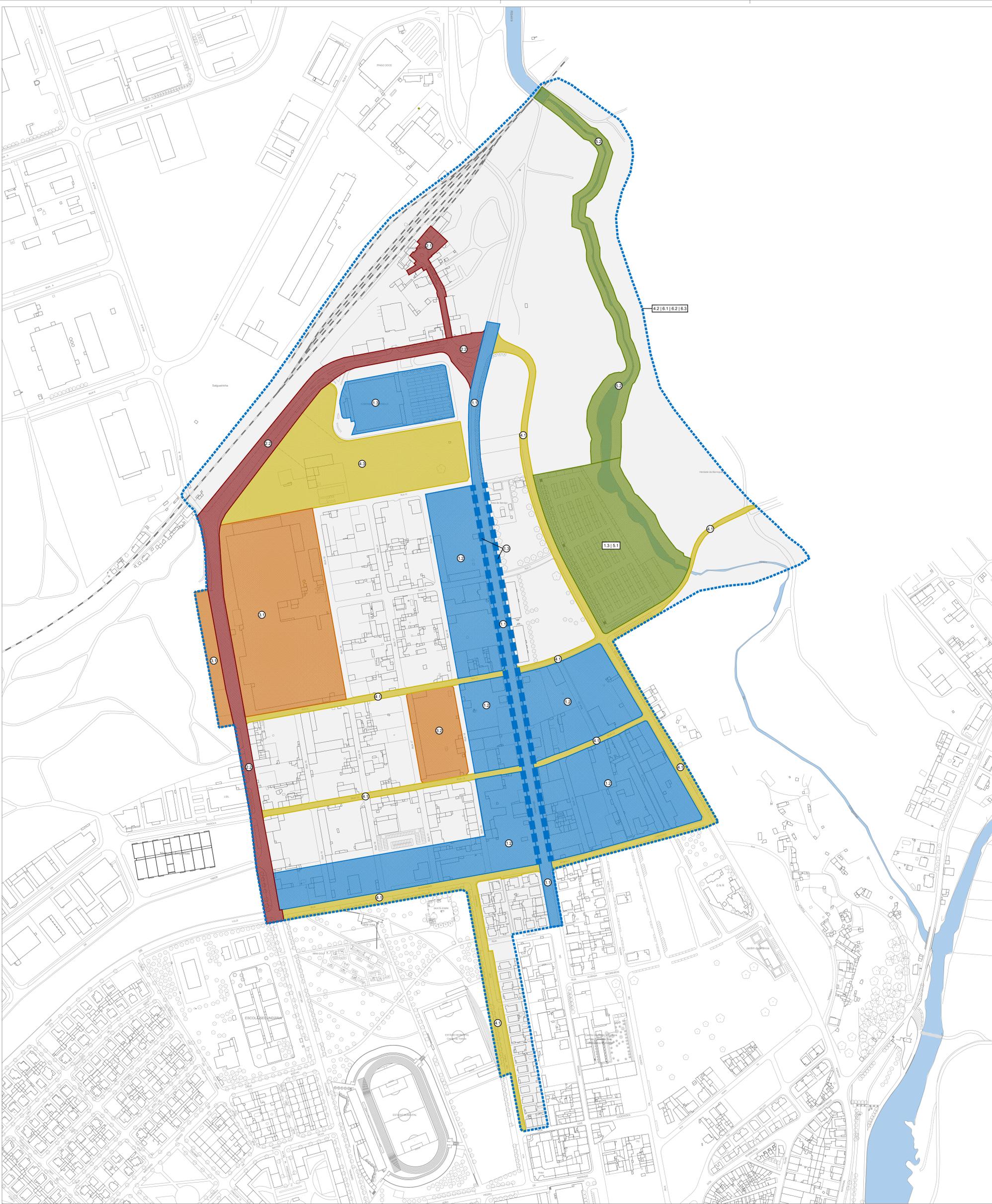
Potenciais medidas a adotar pelo Município

O Município poderá ainda vir a disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana. Este conjunto de potenciais medidas será consolidado aquando da formalização da ORU, através do respetivo instrumento próprio (PERU), sem prejuízo da sua eventual antecipação, após ponderação, com a aprovação da ARU.

Seguidamente elencam-se algumas das medidas que poderão vir a ser adotadas pelo Município de Ponte de Sor:

- : Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público;
- : Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas;
- : Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruína para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º);
- : Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro;
- : Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana;
- : Dinamização de uma bolsa de fornecedores de bens e serviços no domínio da reabilitação urbana, com condições atrativas.

ANEXO - PEÇAS DESENHADAS



- LEGENDA:**
- Limite da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor (89,7 ha)
 - AÇÕES PRIORITÁRIAS**
 - PE 1. Avenida da Liberdade, de estrada a avenida
 - 1.1. Requalificação da Avenida da Liberdade
 - 1.2. Programa de reabilitação de edifícios de habitação para arrendamento a custos controlados
 - 1.3. Programa de revitalização comercial
 - PE 2. Área da estação ferroviária, uma polaridade multifuncional reforçada e acessível
 - 2.1. Requalificação do Largo da Estação e acessos
 - 2.2. Requalificação da Rua General Humberto Delgado e nó com a Avenida da Liberdade
 - PE 3. Herança industrial, um legado para a mudança
 - 3.1. Reconversão das antigas instalações da Delphi
 - 3.2. Valorização do património industrial
 - PE 4. Mais urbanidade, melhor mobilidade
 - 4.1. Requalificação das vias distribuidoras
 - 4.2. Melhoria das condições de coexistência dos modos suaves
 - 4.3. Colmatção da malha urbana
 - PE 5. Mais verde, mais vida
 - 5.1. Renaturalização urbana do recinto de feiras
 - 5.2. Requalificação da Ribeira de Longomel - Troço norte
 - PE6. Coesão territorial e dinamismo
 - 6.1. Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado
 - 6.2. Arte urbana
 - 6.3. Rede de wi-fi público

